

Señores,
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA
E. S. D.

RADICACIÓN: 2022 – 606
DEMANDANTE: EDIFICIO KIKA
DEMANDADO: GB CONSTRUCCIONES LTDA. “EN LIQUIDACIÓN”
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO

JAIME ALBERTO ANGULO CÁRDENAS, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en condición de apoderado de la parte demandada, GB CONSTRUCCIONES LTDA. “EN LIQUIDACIÓN”, empresa legalmente constituida, individualizada con NIT 800.169.601 – 5, conforme a poder anexo, por medio del presente radico ante su despacho RECURSO DE REPOSICIÓN en contra del mandamiento de pago librado el día 31 de octubre de 2022 dentro del proceso de la radicación, para que el mismo sea revocado en su totalidad, con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES FÁCTICAS Y LEGALES

I. LA CERTIFICACIÓN DE DEUDA EJECUTADA NO CONSTITUYE PLENA PRUEBA CONTRA EL DEMANDADO

La ley y la jurisprudencia han establecido de manera reiterada que, para efectos de adelantar el cobro coactivo de un título ejecutivo, éste debe reunir una serie de requisitos formales y sustanciales para ser ejecutable, los cuales se encuentran enunciados en el artículo 422 del Código General del Proceso (CGP). Tales requisitos formales que deben reunir las obligaciones ejecutadas son, a saber: i) que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante; ii) que constituyan plena prueba contra él; y iii) adicionalmente, que el documento sea auténtico. En caso que el título ejecutado no reúna alguno de estos requisitos, el juez debe abstenerse de librar mandamiento de pago o, en su defecto, revocarlo mediante auto que resuelve el recurso de reposición de dicha providencia, interpuesto de manera oportuna por la parte pasiva de la litis. En este sentido, el honorable Consejo de Estado de pronunció en sentencia N° 47001-23-33-000-2018-00321-01, en los siguientes términos:

“La norma consagra los requisitos del título ejecutivo: formales y sustanciales. Los primeros hacen alusión a la prueba de la existencia de la obligación y exigen que

el título ejecutivo sea auténtico y que provenga del deudor, su causante o de una providencia judicial. La autenticidad se refiere a la plena identificación del creador del documento para que no haya duda del deudor y el juez tenga certeza de quién lo suscribió. Los segundos exigen que en el título ejecutivo se refleje en favor del ejecutante una obligación clara, expresa y exigible. Es expresa si se encuentra especificada en el título y no es el resultado de una presunción legal o de una interpretación; clara si sus elementos aparecen inequívocamente señalados y no hay duda con respecto al objeto o sujetos de la obligación, esto es, es fácilmente inteligible y se entiende en un solo sentido; y, exigible si la ejecución no depende del cumplimiento de un plazo o condición o siempre que estos se hubiesen cumplido. [...] Una vez el juez verifica que el documento cumple con los requisitos enunciados debe emitir la orden de pago en contra de la parte ejecutada.”

Ahora bien, en el caso concreto sometido bajo estudio, tenemos que la parte demandante pretende ejecutar una presunta obligación dineraria contenida en una certificación de deuda emitida por la administradora de la propiedad horizontal, por concepto de expensas (cuotas de administración ordinarias y extraordinarias) del apartamento 1101 del Edificio Kika. Tal título ejecutivo se encuentra contemplado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, según el cual éste es expedido por el administrador de la propiedad horizontal sin ningún tipo de requisito ni procedimiento adicional. No obstante, es menester resaltar que dicha disposición normativa no otorga facultades ilimitadas a los administradores, ya que esto abriría la puerta a la materialización de múltiples atropellos y vulneraciones de los derechos de propietarios y poseedores de unidades privadas de propiedad. Por tal motivo, las certificaciones de deuda no se encuentran exentas a ceñirse al cumplimiento de los requisitos formales y sustanciales para ser consideradas títulos valores ejecutables.

Una vez realizado un estudio detallado del líbello de la demanda y sus anexos, se observa que la parte demandante aporta la mentada certificación de deuda y hace mención en el hecho primero al reglamento de propiedad horizontal del Edificio Kika, protocolizado mediante escritura pública número 2721 de agosto 5 de 1994. Esta escritura pública contiene, entre otras cosas, unas disposiciones varias en su artículo 37, dentro de la cual se destaca la siguiente:

“Artículo 37: DISPOSICIONES VARIAS: En la eventualidad que la Administración del Edificio haya sido entregada por G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., antes de concluir la etapa de enagenación (sic) de los apartamentos que constituyen la propiedad

horizontal, la firma constructora pagará como cargo a la Administración del Edificio hasta Cincuenta mil pesos (\$50.000,00) solamente, por cada unidad de vivienda no vendida o entregada, tampoco en ese lapso de estará obligada a cancelar cuotas extraordinarias ni al pago de la retención para el fondo de reserva, ya que por tal condición especial no estará haciendo uso de los bienes comunes, ni ascensores, ni escaleras, ni plantas eléctricas, etc.”

Atendiendo la disposición citada anteriormente, y al hecho que el apartamento 1101 del Edificio Kika no ha sido enajenado hasta la fecha (tal como se evidencia en el certificado de matrícula inmobiliaria aportado por la parte demandante), resulta ostensible la falta de certeza en cuanto al objeto de la presunta obligación contenida en la certificación de deuda ejecutada en el proceso de marras. Asimismo, tampoco se observa en el acervo probatorio aportado por el demandante documento alguno donde se constate que la disposición antedicha se encuentra proscrita. En consecuencia, se concluye que el título ejecutivo ejecutado en la demanda no constituye plena prueba en contra del demandado, toda vez que no se evidencia con claridad el origen de la presunta obligación pretendida en la demanda.

Adicionalmente, también se observa un yerro aritmético en el cálculo del porcentaje de participación del apartamento 1101 en el reglamento de propiedad horizontal invocado en la demanda. Si, en gracia de discusión, se llegase a aceptar que la cuota de administración se calcula de acuerdo al porcentaje de participación en las áreas privadas de la unidad inmobiliaria en cuestión, esta imprecisión aritmética en el documento primigenio (Escritura pública No. 2721 de 05-08-1994, ver página 70) conlleva a que la certificación de deuda se encuentre viciada al contener una obligación dineraria alejada de la realidad, a tal punto que no se puede afirmar con certeza que constituye una plena prueba en contra de mi poderdante.

Aunado a lo anterior, en el acta de Asamblea No. 001 de 2022 (anexa al presente recurso), en la cual fungieron como Presidente por el señor Rafael Nassar, como Secretaria la señora Nazly Dávila y como miembros del Comité de Verificación los señores Juan Montoya y Marta Bornacelly, se evidencia que la liquidación de la expensa común ordinaria del año 2022 correspondiente al apartamento 1101 fue calculada con base en un coeficiente de copropiedad diferente al establecido dentro del reglamento de copropietarios invocado por el demandante. Este error, igualmente, genera un yerro en la certificación de deuda que el ejecutante presentó junto a la demanda como fuente de la obligación a ejecutar, lo cual conlleva a concluir que dicho documento no constituye prueba plena en contra del demandado, ni mucho menos contiene una obligación clara.

Con base en lo anteriormente expuesto, resulta evidente que el título ejecutivo aportado en la demanda (certificación de deuda) no cumple con el requisito formal de constituir plena prueba contra el deudor y, en consecuencia, el mandamiento de pago proferido el 31 de octubre de 2022 debe ser revocado en su totalidad.

II. LA CERTIFICACIÓN DE DEUDA EJECUTADA CARECE DE AUTENTICIDAD

El artículo 244 del CGP consagra los criterios que debe reunir un documento para que se presuma auténtico. El inciso quinto de esta norma dispone claramente que, en el caso de los títulos ejecutivos, se presumirán auténticos cuando reúnan el lleno de requisitos para ser considerados como tales.

Tal como se expuso en el punto anterior, un documento debe cumplir una serie de requisitos formales y sustantivos para ser considerado como un título ejecutivo, dentro de los cuales se destaca constituir plena prueba contra el deudor.

En el caso concreto, considerando la carencia de prueba plena del título ejecutivo ejecutado contra el demandado evidenciada en la demanda, sus anexos y el reglamento de propiedad horizontal invocado por la parte actora, tenemos como consecuencia lógica que la certificación de deuda aportada tampoco puede ser considerada como un documento auténtico. De esta manera, tenemos que la certificación de deuda aportada con la demanda no cumple con dos de los tres requisitos formales para ser considerado como un título ejecutivo y, por tal motivo, el mandamiento de pago librado en el proceso de la radicación está llamado a ser revocado en su totalidad.

III. EXCEPCIÓN PREVIA DE INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

Toda demanda ejecutiva debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 82 CGP y, adicionalmente, contener un título ejecutivo o documento ejecutivo válido cuya obligación se pretenda hacer efectiva. En caso de no contener el título ejecutivo, la demanda ejecutiva carecería de cualquier sentido, toda vez que este documento se constituye en el fundamento y razón de ser de este tipo de procesos.

Como se ha argumentado anteriormente, la certificación de deuda aportada con la demanda del proceso de marras no cumple con el lleno de requisitos legales para ser considerada como un título valor. Como consecuencia de esto, se configura la excepción previa de ineptitud de la demanda, habida cuenta que junto a ésta no se aportó un documento válido que constituya un título valor, incumpliendo el requisito primordial de todo proceso ejecutivo.

PROCEDENCIA DEL RECURSO Y OPORTUNIDAD PROCESAL

El Artículo 442, Núm. 3° del C.G.P. establece:

El beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago.

En el presente recurso se atacan los aspectos formales del título ejecutado en la demanda, a la vez que se alega la excepción previa de ineptitud de la demanda, en concordancia con los artículos 438 y 442 del CGP, motivo por el cual es procedente.

Por otro lado, el Inc. 3° del Artículo 318 del C.G.P. señala que *“Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.”*

En razón de lo anterior, y en atención a que la notificación de la demanda fue surtida el día 3 de marzo de 2022, el presente recurso se presenta de manera oportuna, el 8 de marzo de la misma anualidad, es decir, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Por tal razón, el presente recurso de reposición se interpone dentro de la oportunidad legal pertinente.

A LAS PETICIONES

PRIMERA. **RECONONER** personería jurídica al suscrito en los términos del poder debidamente otorgado, anexo al presente escrito.

SEGUNDA. Con fundamento en lo anteriormente expuesto, atentamente me permito solicitarle se sirva **REVOCAR** en su totalidad el mandamiento de pago de fecha treinta y uno (31) de octubre de 2022, toda vez que se demostró que la certificación de deuda aportada por el ejecutante carece de los requisitos formales para ser considerado un título ejecutivo.

TERCERA. Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en el presente proceso.

CUARTA. **DECRETAR** la terminación del proceso.

QUINTA. **CONDENAR** en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

PRUEBAS

Se aportan como pruebas los siguientes documentos:

- Escritura pública No. 2721 de 5 de agosto de 1994; y
- Acta de Asamblea No. 001 de 2022 del Edificio Kika.

ANEXOS

Se anexan al presente recurso los siguientes documentos:

- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas; y
- Poder para actuar debidamente otorgado.

NOTIFICACIONES

El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 76 No. 80B – 17 de la ciudad de Barranquilla y al correo electrónico angulocardenasabogados@gmail.com

El demandado, GB CONSTRUCCIONES LTDA. "EN LIQUIDACIÓN", recibe notificaciones en la carrera 58 No. 81 – 67 de la ciudad de Barranquilla.

Del señor Juez, cordialmente,



JAIME ANGULO CÁRDENAS

C.C. 1.140.868.361 de Barranquilla

T.P. 312.844 del Consejo Superior de la Judicatura

Señores,
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA
E. S. D.

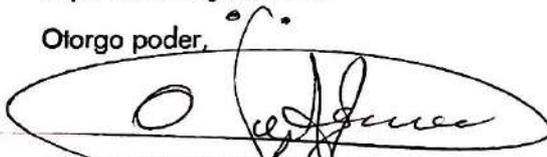
RADICACIÓN: 2022-606
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: EDIFICIO KIKA
DEMANDADO: G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA "EN LIQUIDACIÓN"
ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

GONZALO ANTONIO BAQUERO LATORRE, mayor de edad, vecino de Barranquilla e identificado con la cédula de ciudadanía número 72.142.637, actuando en calidad de Subgerente de G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA "EN LIQUIDACIÓN", sociedad legalmente constituida, individualizada con NIT 800.169.601 – 5, por medio del presente documento manifiesto que confiero poder especial amplio y suficiente al Dr. JAIME ALBERTO ANGULO CÁRDENAS, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.140.868.361 de Barranquilla, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 312.844 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado principal, para que en nombre y representación de mi representada actúe dentro del PROCESO EJECUTIVO SINGULAR adelantado por la copropiedad EDIFICIO KIKA en contra de la sociedad que represento, el cual cursa en su despacho bajo la radicación 2022-606.

El apoderado queda ampliamente facultado para notificarse, endosar, fraccionar títulos judiciales, transigir, sustituir, renunciar, desistir, reasumir, presentar recursos, peticiones, acciones constitucionales y, en general, cualquier acto que conlleve al normal desarrollo de este mandato, siempre salvaguardando todos los intereses de su poderdante, de tal forma que para conciliar, recibir, se requiera previa autorización escrita del poderdante.

El apoderado recibe notificaciones en la Carrera 76 No. 80B – 17 de la ciudad de Barranquilla, al número celular 3045470879 y en el correo electrónico angulocardenasabogados@gmail.com, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Nacional de Abogados del Consejo Superior de la Judicatura.

Otorgo poder,



GONZALO BAQUERO LATORRE
C.C. 72.142.637

Acepto,

JAIME ANGULO CÁRDENAS
C.C. 1.140.868.361
T.P. 312.844 del C.S. de la J.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



15536937

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el siete (7) de febrero de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Barranquilla, compareció: GONZALO ANTONIO BAQUERO LATORRE, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 72142637 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



r7me1gx64dzg
 07/02/2023 - 14:43:51



----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se vincula al documento de PODER ESPECIAL. - JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA signado por el compareciente.



SOFÍA MARÍA NADER MUSKUS

Notario Cuarto (4) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: r7me1gx64dzg



NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

SOFIA MARIA NADER MUSKUS
 NIT. 32.615.593-2
 Consecutivo de Caja 1
073642

Factura POS No POS1 063391

1 AUTENTIC	2,400	2,400
1 BIOME	4,000	4,000
SUB-TOTAL \$		6,400
IVA 19% \$		1,216
T O T A L \$		7,616
Efectivo \$		7,700
Cambio \$		84

NPP005 14:44:25 07-FEB-2023
 Carrera 53 No 99 148 Local M 001
 Iva - Regimen Común Actividad 8412
 Resol DIAN 18764041543861 60001-90000

Acta 1



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 24/01/2023 - 08:49:29

Recibo No. 9938705, Valor: 7,200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: LTF4E4A5FF

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.camarabaq.org.co/ y digite el código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

"LA MATRICULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.
RENUEVE SU MATRICULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO"

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO
MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

C E R T I F I C A

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social:

G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA "EN LIQUIDACION"

Sigla:

Nit: 800.169.601 - 5

Domicilio Principal: Barranquilla

MATRÍCULA

Matrícula No.: 156.713

Fecha de matrícula: 27 de Mayo de 1992

Último año renovado: 1999

Fecha de renovación de la matrícula: 30 de Marzo de 1999

Grupo NIIF: No Reporta

*LAS PERSONAS JURÍDICAS EN ESTADO DE LIQUIDACIÓN NO TIENEN QUE RENOVAR LA MATRÍCULA MERCANTIL DESDE LA FECHA EN QUE SE INICIÓ EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. (ARTÍCULO 31 LEY 1429 DE 2010, CIRCULAR 019 DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

UBICACIÓN

Dirección domicilio principal: CR 58 No 81 - 67

Municipio: Barranquilla - Atlántico

Correo electrónico:

Teléfono comercial 1: 03555024

Teléfono comercial 2: No reportó

Teléfono comercial 3: No reportó



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 24/01/2023 - 08:49:29

Recibo No. 9938705, Valor: 7,200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: LTF4E4A5FF

Dirección para notificación judicial: CR 58 No 81 - 67

Municipio: Barranquilla - Atlántico

Correo electrónico de notificación:

Teléfono para notificación 1: No reportó

Teléfono para notificación 2: No reportó

Teléfono para notificación 3: No reportó

LA PERSONA JURIDICA NO AUTORIZÓ PARA RECIBIR NOTIFICACIONES PERSONALES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 291 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Y 67 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

CONSTITUCIÓN

Constitución: que por Escritura Pública número 1.367 del 14/05/1992, del Notaría 1a. de Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 27/05/1992 bajo el número 45.355 del libro IX, se constituyó la sociedad: limitada denominada "G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA".

DISOLUCION

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene por objeto: OBJETO SOCIAL: El objeto de la sociedad es la de urbanizar, construir, venta y compra de bienes inmuebles y darlos en arrendamiento y hacer todo aquello que se relacione con su objeto.

CAPITAL

Capital y socios: \$2.000.000,00 dividido en 2.000,00 cuotas con valor nominal de \$1.000,00 cada una, distribuido así:

- Socios capitalista(s)

Baquero Latorre Gonzalo Antonio	CC 72.142.637
Número de cuotas: 200,00	valor: \$200.000,00
Baquero Ramirez Miguel Gonzalo	CC 164.305
Número de cuotas: 1.800,00	valor: \$1.800.000,00
Totales	
Número de cuotas: 2.000,00	valor: \$2.000.000,00

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

REPRESENTACIÓN LEGAL



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 24/01/2023 - 08:49:29

Recibo No. 9938705, Valor: 7,200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: LTF4E4A5FF

ADMINISTRACION: La sociedad tendra un gerente, tambien tendra un sub-gerente que reemplazara al principal en sus faltas absolutas o temporales; el gerente es el representante legal de la compania y tiene, entre otras, las siguientes atribuciones: El uso de la firma social; administrar judicial o extrajudicialmente la sociedad, ejercer toda clase de acciones, anteponer toda clase de recursos, transigir, conciliar, desistir y aceptar desistimientos y constituir apoderados en quienes pueda delegar estas mismas atribuciones; celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos aquellos actos tendientes al cumplimiento del objeto social y sin ninguna limitacion puede tomar para la sociedad dinero en mutuo garantizando el pago con bienes de la compania, dar dinero con garantia hipotecaria, negociar titulos, valores, abrir y manejar cuentas bancarias; pignorar e hipotecar los bienes sociales, enajenarlos a cualquier titulo; comprar muebles e inmuebles para la sociedad, celebrar permutas, contratos de arrendamiento y firmar todos aquellos documentos que cada caso exija.

El sub-gerente tendra las mismas facultades concedidas al gerente aunque requiera autorizacion previa del socio Miguel Gonzalo Baquero Ramirez para los siguientes actos y operaciones: Cualquier acto de cualquier naturaleza, cuya cuantia sea igual o superior a 1.000 unidades de poder Adquisitivo Constante (UPAC); Cualquier acto de cualquier naturaleza, de cualquier cuantia y relativo a inmuebles de propiedad de la sociedad; la constitucion y otorgamiento de garantias, finanzas o avales a nombre de la sociedad o la intervencion de la sociedad, como asociada en la constitucion de companias civiles o comerciales de cualquier tipo, asi como la adquisicion a cualquier titulo de acciones, cuotas o partes de interes, o la vinculacion en calidad de gestora. Es entendido que en los casos de ausencia temporal del gerente, o mientras dicha gerencia sea ejercida por Miguel Gonzalo Baquero Ramirez, bastara la autorizacion escrita previa o la ratificacion posterior por parte suya la celebracion y ejecucion de los actos, contratos y operaciones.

NOMBRAMIENTO(S) REPRESENTACIÓN LEGAL

Nombramiento realizado mediante Escritura Pública número 1.367 del 14/05/1992, otorgado en Notaria 1a. de Barranquilla, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 27/05/1992 bajo el número 45.355 del libro IX.

Cargo/Nombre	Identificación
Gerente.	
Baquero Ramirez Miguel Gonzalo	CC 164305
Subgerente.	
Baquero Latorre Gonzalo Antonio	CC 72142637

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos.

Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Barranquilla, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 24/01/2023 - 08:49:29

Recibo No. 9938705, Valor: 7,200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: LTF4E4A5FF

el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad Principal Código CIIU: 6810

Que de acuerdo con nuestras inscripciones, los bienes sujetos a registro mercantil relacionados en el presente certificado, se encuentran libres de embargos.

C E R T I F I C A

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución N. 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es TAMAÑO NO CATALOGADO

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria: 0,00

Actividad económica por la cual percibió mayores ingresos por actividad ordinaria en el periodo Código CIIU:

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad hasta la fecha y hora de su expedición.

En la Cámara de Comercio de Barranquilla no aparecen inscripciones posteriores a las anteriormente mencionadas, de documentos referentes a reformas, o nombramiento de representantes legales, administradores o revisores fiscales, que modifiquen total o parcialmente el contenido.

Que la información anterior ha sido tomada directamente de los formularios de matrícula y sus renovaciones posteriores, diligenciados por el comerciante.



Cámara de Comercio de Barranquilla
**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O
DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.**

Fecha de expedición: 24/01/2023 - 08:49:29

Recibo No. 9938705, Valor: 7,200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: LTF4E4A5FF

ALAN ERICK HERNANDEZ ALDANA

Barranquilla, febrero 8 de 2023

A QUIEN INTERESE

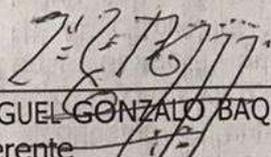
Asunto: Ratificación de poder y autorización para suscribir actuaciones

Respetados señores,

MIGUEL GONZALO BAQUERO RAMIREZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía No. 164.305, actuando en calidad de Gerente de la sociedad G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., individualizada con NIT. 800.169.601-5, tal como consta en certificado de existencia y representación legal adjunto, manifiesto que RATIFICO el poder especial, amplio y suficiente en todos los términos y condiciones otorgado por el señor GONZALO ANTONIO BAQUERO LATORRE, varón, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 72.142.637, en su calidad de Subgerente de la sociedad que represento, al doctor JAIME ALBERTO ANGULO CÁRDENAS, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.140.868.361, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional número 312.844, para actuar dentro del proceso ejecutivo singular adelantado por el Edificio Kika en contra de G.B. Construcciones Ltda., el cual cursa en el Juzgado Once Civil Municipal de Barranquilla bajo la radicación 2022-606.

De igual manera, AUTORIZO al señor GONZALO ANTONIO BAQUERO LATORRE a realizar cualquier actuación relacionada con el Apartamento 1101 Pent House y sus respectivos garajes 18, 19, 20 y 21 del Edificio Kika, ubicado en la carrera 58 No. 81 - 107 de la ciudad de Barranquilla, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 040-264272. Para tales efectos, el subgerente podrá otorgar poder, presentar derechos de petición, acciones de tutela, reclamaciones directas, entre otras actuaciones y todos los actos que se requieran en procura de salvaguardar nuestros intereses.

Cordialmente,


MIGUEL GONZALO BAQUERO RAMIREZ
Gerente
G.B. CONSTRUCCIONES LTDA

NOTARIA
DOCUMENTO
NOTARIA QUINTA
CÓDIGO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



15625817

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el once (11) de febrero de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Quinta (5) del Círculo de Barranquilla, mediante diligencia realizada por solicitud del interesado para servicio domiciliario en Cr 58 80, compareció: MIGUEL GONZALO BAQUERO RAMIREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 164305 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Miguel Gonzalo Baquero Ramirez



y1lkvno4x1md
11/02/2023 - 13:00:40



----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de Documento privado signado por el compareciente.

Carlos Alberto Molina Ahumada



CARLOS ALBERTO MOLINA AHUMADA

Notario Quinto (5) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: y1lkvno4x1md

3C
USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA.

0064801

Handwritten notes:
Folio 100
19.004
Jon
Folio 20
Copia
Nº 10
1994
Folio 50
Copia
Folio 100

E.M.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
EDIFICIO "KIKI"

NUMERO: DOS MIL SETECIENTOS VEINTIUNO (#2.721) - - - - -

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del - - -
Atlántico, República de Colombia, a cinco(5) de Agosto - - - - -

de mil novecientos noventa y cuatro (1.994) ante mi, ROSALBA
RUEDA DE JORDAN, Notaria Quinta del círculo de Barranquilla,
compareció el señor GONZALO BAQUERO RAMIREZ, varón, mayor de
edad, identificado con la cédula de ciudadanía número

164.305 expedida en Bogotá - - - - - quien comparece

en este acto en nombre y representación de la sociedad
denominada G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA, en su carácter de
Gerente en ejercicio, calidad que acredita con el certificado
de existencia y representación legal expedido por la Cámara
de Comercio el cual presenta para que se protocolice con este
instrumento y agregó: -----

PRIMERO: Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo
cuarto (4o.) del decreto 1365 de 1986 reglamentario de la Ley
16 de 1985, viene a elevar a escritura pública el Reglamento
de propiedad horizontal del Edificio "KIKI" el cual se halla
ubicado en la acera sur de la carrera 58 entre las calles 81
y 82 de la nomenclatura urbana del Municipio de Barranquilla,
Departamento del Atlántico.-----

MEMORIA DESCRIPTIVA . - - - -

El inmueble que a continuación se va a describir, está
ubicado en la acera Sur de la Carrera 58, entre las calles 81
y 82 de la nomenclatura urbana del Municipio de Barranquilla
Departamento del Atlántico, y está constituido por un solo
bloque que tiene un sótano y doce (12) pisos denominados



Vertical handwritten notes:
Folio 100
Folio 20
Folio 50
Folio 100
Folio 150
Folio 200
Folio 250
Folio 300
Folio 350
Folio 400
Folio 450
Folio 500
Folio 550
Folio 600
Folio 650
Folio 700
Folio 750
Folio 800
Folio 850
Folio 900
Folio 950
Folio 1000



primer piso; nueve (9) pisos tipo y un (1) pent-house de dos niveles; con acceso peatonal y vehicular por la carrera 58. Al nivel del sótano al cual se accede desde la carrera 58 por una rampa vehicular localizada en la parte central del lote que entrega a un área de estacionamiento conformada por diecinueve (19) garajes con gabinetes de carácter privado, dos espacios de parqueaderos comunes de uso privativo, a zona de maniobras vehicular, a foso de ascensores, a acceso a la escalera comunal y ascensores, subestación eléctrica, planta eléctrica de emergencia, cuarto de contadores eléctricos y de gas, bodega, cuarto de basura, tanque subterráneo de reserva de agua, a dos motobombas y su cuarto, y un servicio sanitario de choferes. En el primer piso y a través del antejardín está el acceso peatonal que entrega a una terraza cubierta que conduce al lobby del edificio, consta además de recepción, hall de acceso, acceso a los ascensores y escaleras, salón comunal, dos servicios sanitarios y un baño con servicio; se encuentra también a este nivel, la zona verde y de juegos infantiles, dividida en dos áreas semi-independientes. Igualmente cuenta este nivel con rampa de acceso vehicular desde la carrera 58, ubicada al costado occidental del lote, la cual lleva a zona de diez (10) garajes con gabinetes de carácter privado, ubicados al fondo del piso, con acceso por medio de corredor vehicular y zona de maniobras. Los pisos del segundo (2o.) al décimo (10o.) inclusive, se encuentran constituidos cada uno por una escalera, dos ascensores, Shut de basura y un apartamento que cuenta con: Zona Social compuesta por acceso; recibo; sala; comedor; estudio y servicio sanitario auxiliar. Zona Privada con hall íntimo; alcoba principal con vestier baño y tina; dos (2) alcobas con closet, servicio sanitario y tina; y closet de linos. Zona de servicio con cocina integral, mueble despensa; lavaderos y área de planchado; labores; área

CONS

1. C
soli
en
se

2. C
t
t
1

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

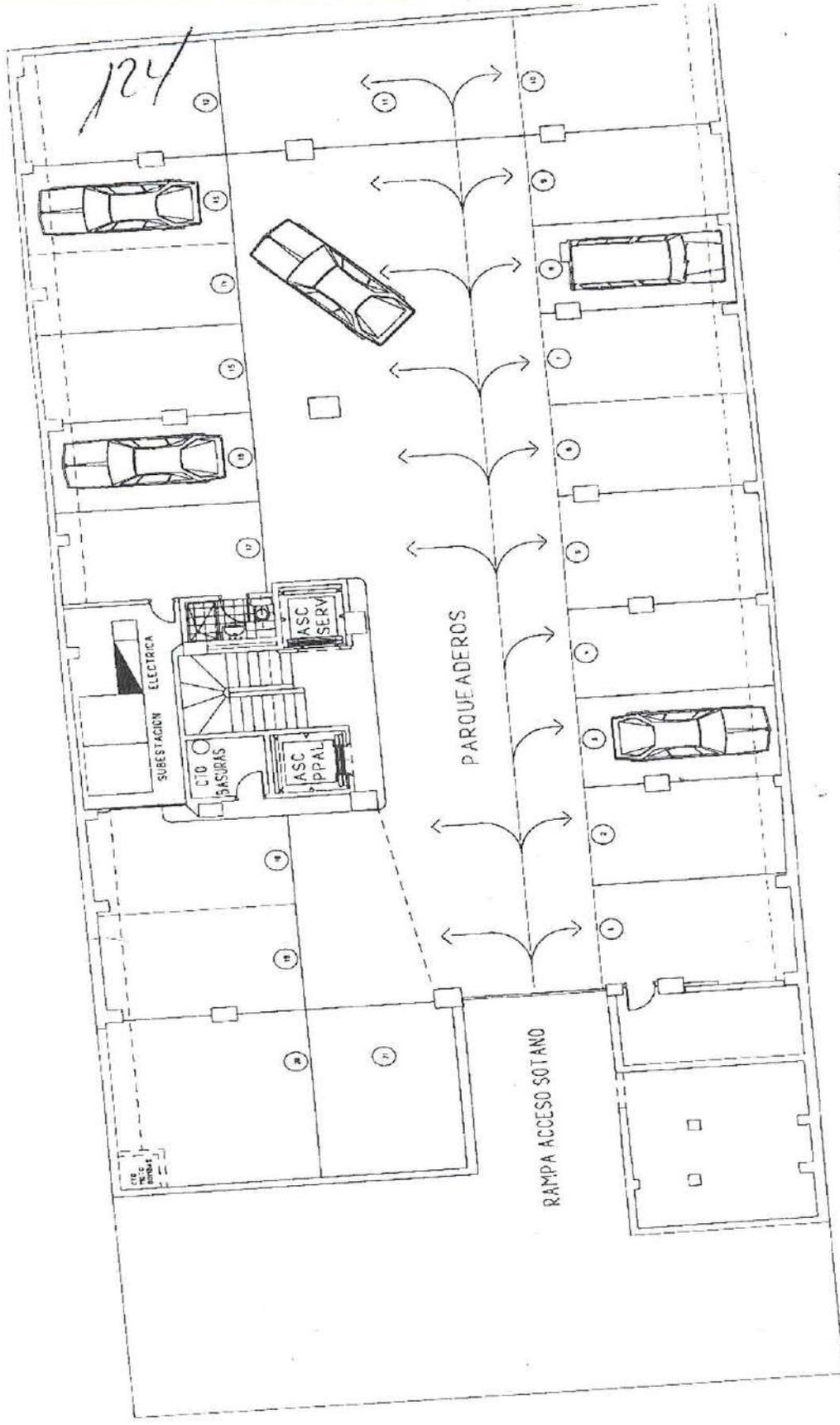
19.

20.

21.

22.

23.



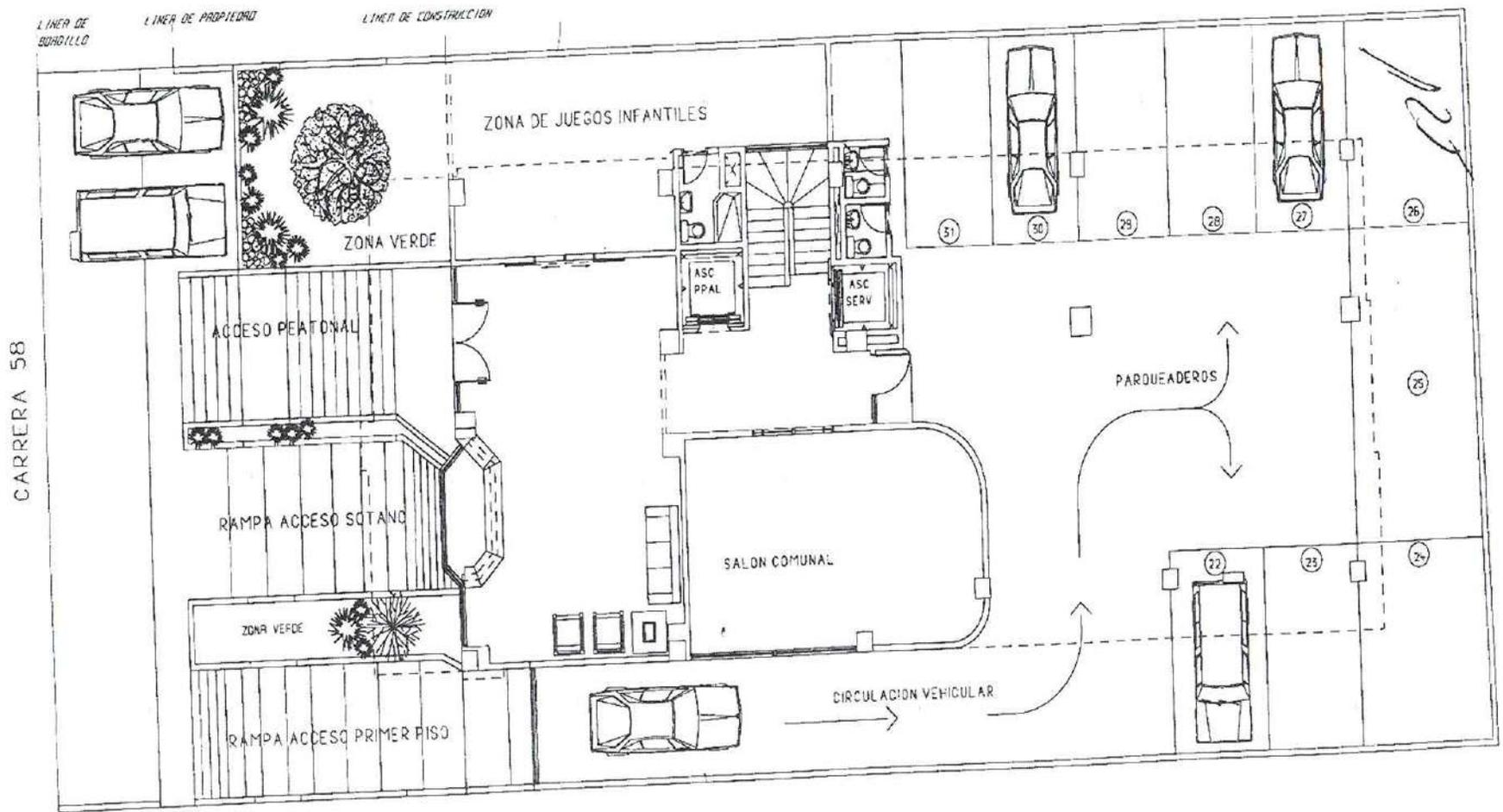
EDIFICIO KIKA
 PLANTA SOTANO GARAGES

G.B. CONSTRUCCIONES LTDA



República de Venezuela

INSTITUTO VENEZOLANO DE NORMALIZACION Y CONTROL TECNICO DE LA CONSTRUCCION



G.B. CONSTRUCCIONES LTDA

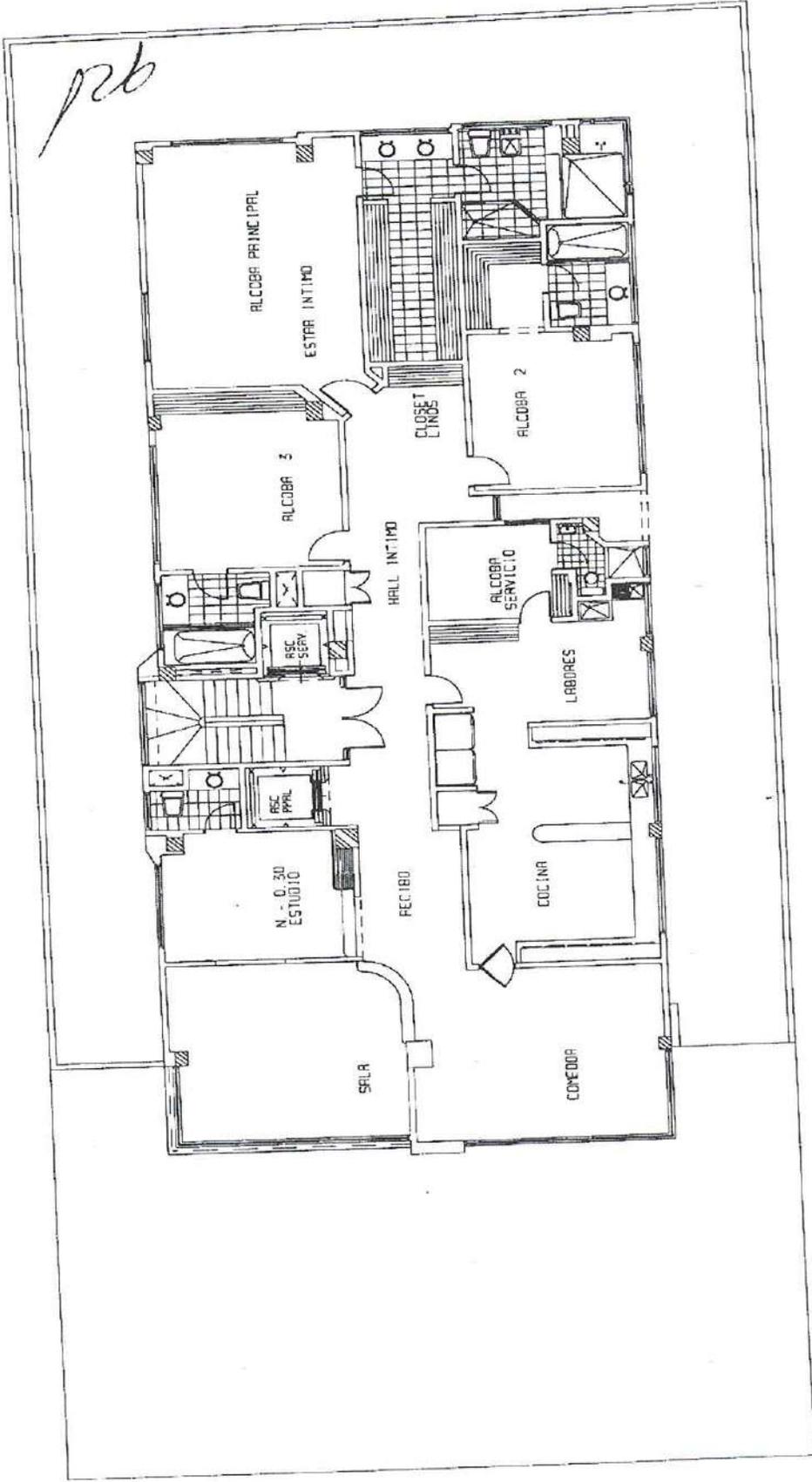
EDIFICIO KIKA
PLANTA PRIMER PISO



Este plano tiene validez exclusiva respecto al edificio construido de acuerdo a lo especificado en el presente plano.

República de Colombia

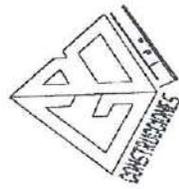




EDIFICIO KIKA
 PLANTA TIPO
 Pisos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10

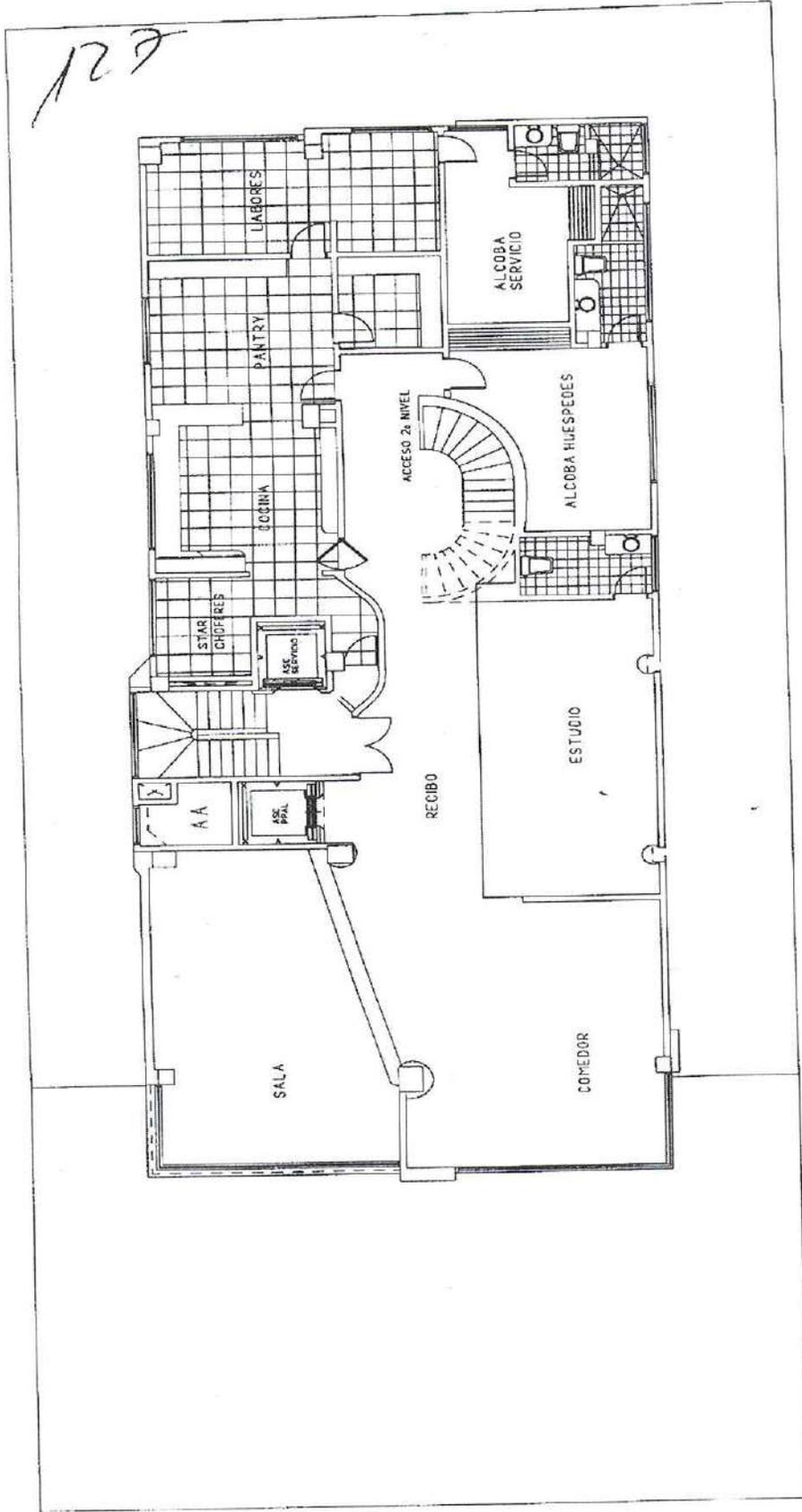


G.B. CONSTRUCCIONES LTDA



Proyecto arquitectónico autorizado por el Departamento Administrativo de Asejo Urbano, Territorial y Ambiental de Bogotá

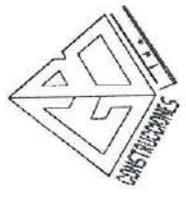
República de Colombia



EDIFICIO KIKA
 PLANTA PENT HOUSE 1 NIVEL

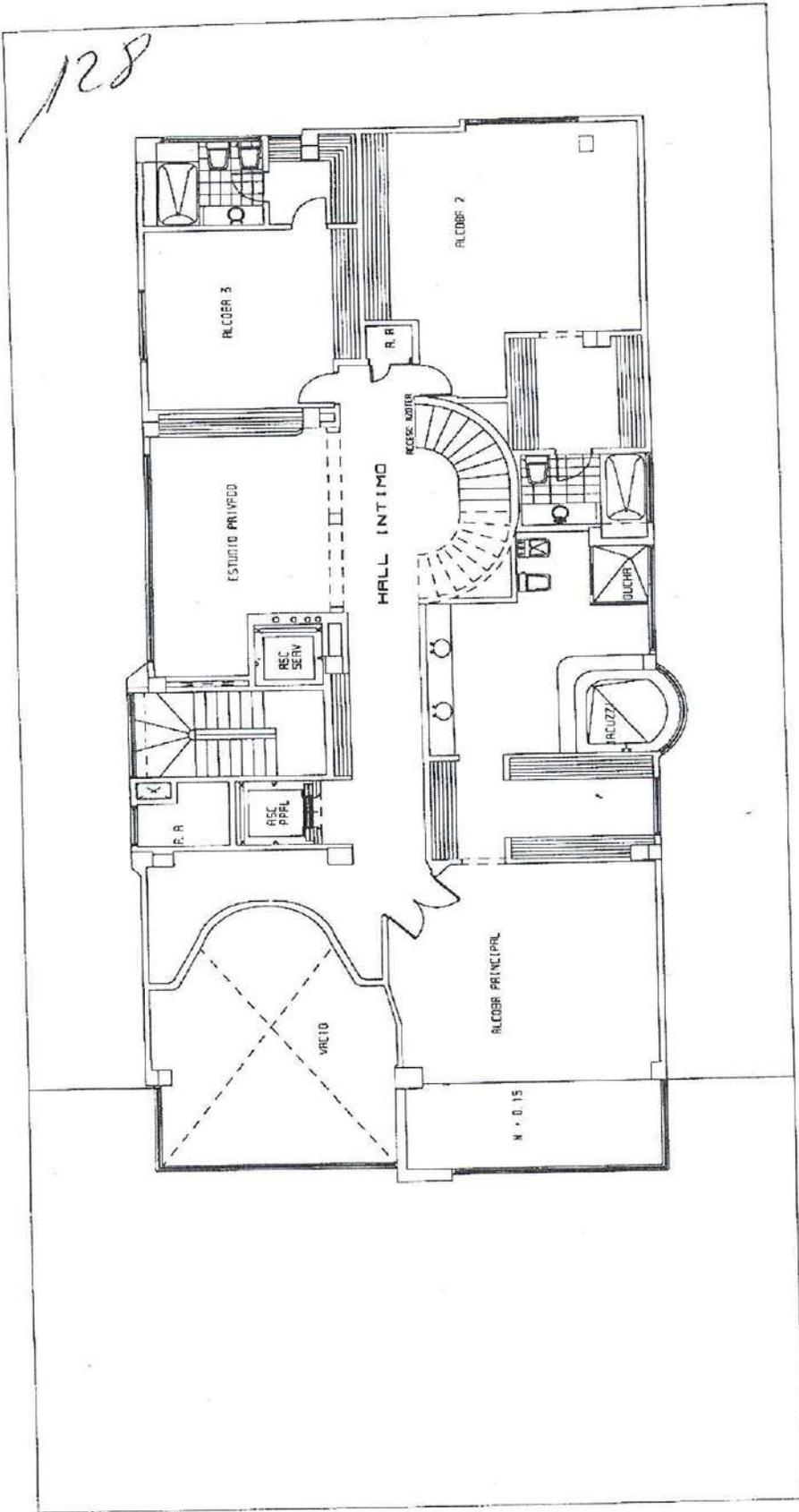


G.B. CONSTRUCCIONES LTDA

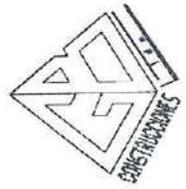


Proyecto arquitectónico autorizado por el Departamento Administrativo de Asesto y Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Construcción, Bogotá

República de Colombia



EDIFICIO KIKA
 PLANTA PENT HOUSE 20. NIVEL



G.B. CONSTRUCCIONES LTDA



proyecto autorizado por el departamento de registraduría, registro mercantil y catastro, número de inscripción 020-00000000000000000000

República de Colombia

Por el cual

SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE AMPLIACION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

EL ALCALDE DE BARRANQUILLA

en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confieren los artículos 63 y 66 de la Ley 99 de 1989 y

CONSIDERANDO

Que el señor GONZALO ANTONIO BAQUERO LATORRE, identificado con la cedula de ciudadanía N° 70.142.637 de Barranquilla en su condición de representante legal de la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., solicitó en el mes de Noviembre de 1993, que se le expidiera licencia de construcción para un edificio de siete (7) pisos, en el inmueble marcado con el número 51-107 de la carrera 58 acera sur. de esta ciudad. anexando la totalidad de la documentación exigida para estos efectos.

Que mediante resolución N° 135 del seis (6) de abril de 1993, expedida por la Dirección de Planeación Distrital, se le concedió la licencia de construcción solicitada para un edificio con sótano, y siete (7) apartamentos, uno (1) por piso, en la dirección arriba señalada.

Que la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., a través de escrito recibido en 21 de abril de 1993, solicitó permiso o licencia para construir cinco (5) plantas más de las inicialmente autorizadas, con fundamento en que "... el diseño, la solución de parques y jardines, estructural, eléctrico, sanitarios iniciales de este proyecto permite la aposición de las cinco (5) plantas tipo solicitadas...".

Que posteriormente, mediante escrito fechado el 30 de septiembre de 1993 y recibido en diciembre 30 de 1993, la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., presenta petición para que se le autorice la ampliación de la licencia de construcción N° 135 del seis (6) de abril de 1993, para "... que conste la autorización de este Departamento Administrativo de Planeación Distrital para construir (legalizar) los doce (12) pisos, diez (10) apartamentos y un sótano en el edificio KIKA, ubicado en la carrera 58 N° 51 107 de la nomenclatura urbana de esta ciudad." Fundamenta esta petición con los siguientes argumentos: "De acuerdo al artículo 78 del Acuerdo Metropolitano N° 05 de 1982 establece: las edificaciones levantadas al lado de otras existentes consideradas como permanentes y que contribuyan a la conformación física del área, deberán solucionar, en función de aquellas, sus alturas, parámetros, voladizos y empates, en caso de estar adosadas" (resaltado fuera de texto)... Este artículo, conocido como la Institucionalización de "La Ley del Empate", permite, en la medida en que el edificio contribuyera a la conformación física del área, obtener la aprobación de la licencia de construcción por una cantidad de pisos, no menor de la que tienen los edificios del sector, que como ya lo anotamos, con los ejemplos mencionados, sobrepasan los 12 pisos.



República de Colombia



REPUBLICA DE COLOMBIA DPTO. DEL ATLANTICO NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIA MARIA DEL S. DE ARTETA BARRANQUILLA

Por el cual *131*

SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE AMPLIACION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

EL ALCALDE DE BARRANQUILLA

en uso de sus facultades legales,

y en especial las que le confieren los articulos 63 y 66 de la Ley 99 de 1989 y



El Decreto 654 de septiembre 21 de 1993 en su artículo 134 mantiene la Ley del Empate, si bien es cierto, sobre otros parámetros, determina que el empate únicamente podrá hacerse hasta el nivel de altura máxima permitida para el sector. Cuando se refiere a sector, se entiende que hace relación a las áreas circunvecinas del edificio, en las que como tantas veces lo hemos explicado, hay edificios hasta de 19 pisos, como el edificio Cristal, ubicado en la carrera 56 No 80-81 y el edificio Torre Umá de 13 pisos ubicado en la carrera 53 calle 81 esquina. 2) Consideramos, señor Director de Planeación Distrital, que negarse la petición que estamos formulando, en el sentido de que se amplie la licencia de construcción a doce (12) pisos para el edificio KIKA de la carrera 58 No 81-107, sería discriminatorio contra la sociedad G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., y por ello, se estaría vulnerando el derecho fundamental de la igualdad de los ciudadanos frente a la Ley que se consagra en la Constitución Política...

Que la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., ha continuado reiterando su solicitud de ampliación de la licencia No 135 mencionada, en escritos tales como los fechados en mayo 12, mayo 25 y junio 8 de 1994, en donde insiste en las argumentaciones ya citadas, anotando además que por petición de ella, la Personería Distrital adelantó una investigación a la actuación administrativa surtida en este caso, concluyendo el informe evaluativo rendido por el Personero Auxiliar al señor Personero Distrital, fechado en mayo 9 del año en curso, con la sugerencia de que "... los sean expedidas las ampliaciones a las licencias de construcción solicitadas, según el alineamiento 19913, y con ello se estará dando cumplimiento al derecho constitucional de igualdad de los ciudadanos ante la Ley, ya que como se pudo comprobar en esta investigación, en el sector hay múltiples construcciones que sobrepasan las alturas de los edificios mencionados, no sin antes dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 99 de 1989..."

Que antes de proferir una decisión de fondo sobre la petición de la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones 1a.- El día 30 de abril de 1993, es decir, nueve (9) días después de haber solicitado por primera vez ampliación de la licencia No 135, el oficio No 015-93, contenido en el formato "Expedientes Resueltos" suscrito por el arquitecto CARLOS BELL LEMUS, Director de Planeación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y por el ingeniero SAMUEL RONCALLO DURAN, funcionario de la Unidad de Coordinación, Evaluación y Control, en donde aparece como propietario el señor GONZALO BAQUERO y donde

República de Colombia



Handwritten signature and number 22

Por el cual ³² SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE AMPLIACION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

EL ALCALDE DE BARRANQUILLA

en uso de sus facultades legales, y en especial las que lo confieren los artículos 63 y 66 de la Ley 9ª de 1989 y



parte de observaciones que "... NO SE PERMITEN MAS DE LOS SIETE (7) PISOS APROBADOS EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCION N° 135 DE 1993." Este oficio aparece con la siguiente nota manuscrita: "Recibi de mensajeria Transervi hoy 27 de julio de 1993 a las 6.30 p.m. por Aristóbulo Vanegas B.". 2ª.- Con fecha 2 de julio de 1993, el mismo Director de ese Departamento Administrativo de Planeación Distrital, suscribió el oficio N° D-167-93, dirigido al señor MIGUEL GONZALO BAQUERO, gerente de G.B. CONSTRUCCIONES LTDA. en el cual le informaba que "Las normas vigentes para la carrera 58 N° 81-107 ac.Sur, establecidas en el Acuerdo Metropolitano N° 056 de 1993, corresponden a un AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE REHABILITACION 3, para la cual la altura máxima será de cuatro (4) pisos, teniendo en cuenta lo anterior no se accedió a la petición presentada el día 30 de abril de 1993. La licencia de construcción expedida por esta Oficina según Resolución N° 135 de 1993, autoriza la construcción de siete (7) pisos, considerando que al momento de la solicitud estaba vigente el Acuerdo Metropolitano N° 05 de 1982, que contemplaba la aplicación de la Ley del Empate (artículo 78). Previa inspección ocular al sector y estudio del entorno urbano realizado por esta oficina, se consideró viable la petición. No obstante, el constructor responsable, desconoce los términos de la licencia y rebaza la altura en pisos autorizada, adecuando su comportamiento a lo previsto en el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989..."

Este oficio aparece recibido el día 27 de julio de 1993, a las 6.00 p.m. por una persona que consigna su firma y cédula de ciudadanía N° 7.427.241. 3ª.- Mediante Resolución N° 096-93 de junio 22 de 1993, notificada por edicto desfilado el día 20 de agosto de 1993, se dispuso: "... ARTICULO PRIMERO: Declárese ilegal el procedimiento seguido por el señor GONZALO BAQUERO en el inmueble ubicado en la carrera 58 N° 81-91 ac.sur EDIFICIO KIKI... ARTICULO SEGUNDO: Ordénese al señor GONZALO BAQUERO... en el bien inmueble ubicado en la carrera 58 N° 81-91 EDIFICIO LA KIKI... LA SUSPENSION DE LA OBRA, que se adelanta, por no contar con el respectivo permiso del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. ARTICULO TERCERO: El incumplimiento de antes ordenado hará al infractor acreedor a las sanciones establecidas en el Artículo 63 de la Ley 9ª de 1989..."

Esta Resolución fue recurrida por el señor MIGUEL GONZALO BAQUERO, a través de apoderado, quien en escrito presentado el 24 de agosto de 1993, interpuso y sustentó el recurso de reposición, el que fue decidido mediante Resolución N° 335 de 21 de septiembre de 1993, emanada también de la Dirección de ese Departamento Administrativo, por la cual se confirmó en todas sus partes la Resolución N° 096-93, y se negó la excepción de nulidad de ilegalidad propuesta por el recurrente.

República de Colombia



Por el cual SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE AMPLIACION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

EL ALCALDE DE BARRANQUILLA

en uso de sus facultades legales, y en especial las que lo confieren los artículos 63 y 66 de la Ley 9ª de 1989 y



Esta resolución también fué notificada por edicto desafiado el día 3 de enero de 1994, por no haberse posibilitado la notificación personal por parte del afectado. 49.- En preciso destacar que la norma urbanística vigente al momento de expedirse a la firma G.B CONSTRUCCIONES LTDA., la licencia de construcción N° 135 de 1993, era el Acuerdo Metropolitano N° 036 del 29 de enero de 1993, que en su artículo 49 estableció que la dirección donde se ubica el proyecto del edificio LA KIKA se consideraba como AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DEL REHABILITACION 3 (AAR-R3), en donde según el artículo 72 del mismo Acuerdo, la altura máxima permitida era de cuatro (4) pisos, con aislamientos laterales y de fondo de tres (3) metros como mínimo. Debe recordarse que la llamada "Ley del Empate", consagrada en el artículo 78 del Acuerdo Metropolitano N° 05 de 1982, y que disponía que "Las edificaciones levantadas al lado de otras existentes consideradas como permanentes y que contribuyan a la conformación física del área, deberán solucionar, en función de aquellas, sus alturas, parámetros, voladizos y empates en caso de estar adosadas..", no le era aplicable a la solicitud de licencia para el proyecto que nos ocupa, por haber sido expresamente derogado por el artículo 22 del Acuerdo Metropolitano N° 036 de 1993, en plena vigencia en abril 6 de 1993, fecha en que se expidió la licencia de construcción N° 135 tantas veces mencionada. 5a.- El Decreto N° 654 del 21 de septiembre de 1993, (ESTATUTO URBANISTICO DE BARRANQUILLA), al definir la localización de la ZONA RESIDENCIAL R1, dice en su artículo 284 "La Zona Residencial R1" se localiza en el área residencial establecida en el Acuerdo Metropolitano N° 01 de 1985 y señalado en los planos de zonificación N° 1, 2 y 3 que forman parte del presente Estatuto. Comprende sectores de los barrios Prado, Alto Prado, Villa Country, Golf, Riomar, Altos de Riomar y Altos del Limonar, Santa Mónica y Villa Santos II, y continúa en dirección norte hasta el límite del Municipio de Puerto Colombia a la altura de la Urbanización Villa Campestre. El Artículo 284 del mismo Estatuto preceptúa: "SUBDIVISION POR SECTORES: Los efectos de la reglamentación se ha subdividido la zona en sectores. Dicha sectorización no implica coincidencia con la delimitación oficial de los barrios." De acuerdo con el plan de zonificación N°1, que como ya se anotó, hace parte del Estatuto Urbanístico, la dirección carrera 58 N° 81-107 ac.sur, se ubica en el sector Altos del Prado y Villa Country, siendo aplicables por consiguiente aplicables las normas contenidas en los artículos 286 a 294 del Estatuto, que permiten (Artículo 286) como altura máxima la de 11 pisos, semisotano y atilillo.

República de Colombia



¡ Que esta FOTOCOPIA es una copia con el original de donde fue tomada! AGO. 3 1994

REPUBLICA DE COLOMBIA DPTO. DEL ATLANTICO NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO NOTARIA MARIA DEL S. DE ARTETA BARRANQUILLA

MARIA DEL S. ROMERO DE ARTETA NOTARIA SEGUNDA

Por el cual ¹³⁴ SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE AMPLIACION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

EL ALCALDE DE BARRANQUILLA

en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confieren los artículos 63 y 66 de la Ley 92 de 1989 y



Esta afirmación encuentra su respaldo en el oficio sin número fechado en diciembre 20 de 1993, que contiene el alineamiento correspondiente a dicha dirección, suscrito por el Jefe de Alineamientos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital en donde además se determinan otras exigencias urbanísticas tales como frentes, retiros, etc. que un proyecto como el que se estudia debe cumplir. 69.- Procédese ahora a analizar la situación en que se encuentra la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA. en frente de la consumación por su parte, de unos hechos constructivos en su momento no autorizados o excediendo el límite establecido en la licencia conferida, teniendo en cuenta la nueva reglamentación que permite construir en el sector donde se ubica este proyecto hasta una altura máxima de once (11) pisos. Sea lo primero destacar que la empresa en mención, efectivamente ha violado expresas disposiciones urbanísticas, al construir cinco (5) pisos más de los autorizados por la licencia N° 135 de 1993, haciendo además caso omiso de la sanción de suspensión de obra impuesta mediante Resolución N° 096 de junio 22 de 1993, la que sí le fué notificada en debida forma, tanto que contra ella y mediante apoderado, interpuso el recurso de reposición precedente. No puede ser aceptable la justificación esgrimida a posteriori, de que los planos, estudios de suelos y cálculos estructurales presentados a Planeación, estaban diseñados para una edificación de doce (12) pisos, y que en consecuencia no se corría peligro alguno para la estabilidad de la obra, así esta apreciación fuera certificada por autorizados profesionales de la Ingeniería Civil. Lo que en este punto se discute no es la mayor o menor solvencia técnica del proyecto, sino la actitud abiertamente transgresora de quien ha sido autorizado hasta determinado límite, y hace mucho más allá del mismo requiriendo para ello autorización previa de la autoridad competente, a sabiendas además, que para dicho sector estaba expresamente prohibido en ese momento, construir en alturas más de las inicialmente aprobadas. Queda claro entonces que el comportamiento de la empresa en cuestión, se ubica perfectamente en una cualquiera de las situaciones sancionatorias del Artículo 66 de la Ley 92 de 1989.

República de Colombia

la conducta asumida por la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., no es siquiera atenuada por la falta de cuidado, por decir lo menos, por la demora en tomar las decisiones o por la inobservancia de las formalidades con que debió revestir algunos de sus actos el Departamento Administrativo de Planeación Distrital para que hubieran surtido la plenitud de sus efectos. No puede aceptarse sería tanto como validar que la desidia de la autoridad de determinadas actividades por parte de las autoridades facultadas o justifica los desafueros o ilícitos por parte de terceros, contra



AGO. 3 1994
REPUBLICA DE COLOMBIA OPTO. DEL ATLANTICO
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO
NÓTARIA MARIA DEL S. DE ARTETA BARRANQUILLA
MARIA DEL S. ROMAN DE ARIETA NOTARIA SEGUNDA

Por el cual

SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE AMPLIACION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

EL ALCALDE DE BARRANQUILLA

en uso de sus facultades legales,

y en especial las que le confieren los artículos 63 y 66 de la Ley 99 de 1989 y



derechos legalmente tutelados. No obstante lo anterior, nos encontramos en el caso que nos ocupa, ante una situación de hecho, en parte tolerada por la autoridad encargada de controlarla, por lo cual habrá de adelantarse las investigaciones a que haya lugar: con actos constructivos totalmente ejecutados ante la indiferencia de la autoridad competente, inmersos a su vez en una situación jurídica, permisiva hoy para adelantar un proyecto que ayer estaba prohibido.

Es decir, el Estatuto Urbanístico de la ciudad, autoriza en la actualidad la construcción en la carrera 58 No 81-107 ac. sur, edificios hasta una altura máxima de once (11) pisos, tal y como queda explicado en la consideración 5a atrás reseñada. Si entendemos que las normas de derecho urbano, en tanto que normas de derecho y orden públicos, son de aplicación inmediata, esto es, a partir del momento mismo en que son expedidas, regulando automáticamente todas las situaciones puestas bajo su control, aún aquellas cuyas solicitudes y actuaciones han sido iniciadas con anterioridad a su expedición, parece lógico concluir que de alguna manera y desde un punto de vista objetivo, la nueva reglamentación urbanística tolera o favorece la edificación de los once (11) pisos ya construidos en ese sector. Aplicar un criterio totalmente subjetivo y exegético, nos podría conducir a tomar la determinación de ordenar demoler los cinco pisos construidos sin licencia, para luego autorizar de nuevo su construcción previa expedición de la respectiva licencia. El derecho en estos casos debe ser aplicado consultando las realidades que nos desvelan, dinamizándolo de tal forma para que realmente garantice en el presente y en el futuro los derechos de todos los administrados. Es más, no podría decirse que la apreciación que aquí se recoge afecta los derechos de la comunidad del sector donde se ubica el proyecto en mención, por haberse edificado contra expresa prohibición de una norma protectora y garantizante de un orden público urbano al cual tenían derecho todos los habitantes de la zona, por cuanto hoy esa misma norma imperante de derecho público urbano, permite levantar edificaciones hasta una altura antes proscrita, que muy seguramente el legislador local en su sabiduría, ha considerado beneficiosa a los intereses comunes de los habitantes de la ciudad. 7a. - Corresponde ahora dejar establecido que, teniendo la línea de pensamiento e interpretación anterior, resulta lógico aceptar que la permanencia de los once (11) pisos ya construidos, lo sea bajo las condiciones técnicas que se establecieron en su construcción, las cuales desde luego, difieren de las exigencias hoy contenidas en el Estatuto vigente para ese mismo altura. Se deja plenamente esbozado que solo se autorizará como altura máxima del edificio, la máxima permitida por el artículo 238 del Estatuto.

República de Colombia



NOTARIA MARIA DEL S. DE ARTETA BARRANQUILLA

Por el cual ¹³⁶ SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE AMPLIACION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

EL ALCALDE DE BARRANQUILLA

en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confieren los articulos 63 y 66 de la Ley 9ª de 1989 y



Urbanístico de la ciudad, esto es, once (11) pisos, semisótano y altillo; no obstante ser esta la regla general, es importante destacar que el artículo 96 del Estatuto Urbanístico modificado por el artículo 13 del Decreto 572 de 1994, dispone en su literal C: "Las soluciones que ocupen el primer piso en un 100% como parqueo y zonas comunales tendrán una compensación de otro piso adicional." De acuerdo al informe de inspección realizada al edificio que nos ocupa el día 7 de Julio del año en curso, rendido por la Jefa (E) de la Sección de Interventoría de Planeación Distrital, dicho edificio tiene construido doce (12) pisos, siendo el primero para zona de parqueo, comunal y recreativa, por lo que habrá de entenderse que le es aplicable el beneficio de la compensación del piso adicional de que trata la norma citada.

Por otra parte, no puede ser aceptada la interpretación de la firma G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., en el sentido de creerse beneficiaria del silencio administrativo positivo consagrado en el Artículo 63 de la Ley 9ª de 1989, por cuanto como en abundancia se encuentra dicho y probado en estas consideraciones, el procedimiento seguido por dicha empresa fué irregular, no siendo en esas circunstancias y en ese momento procedente la concesión de la ampliación de la licencia solicitada, por contravenir expresas normas reguladoras de esta actividad. El inciso correspondiente del artículo 63 de la Ley 9ª de 1989, expresa que "Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiera pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención a las normas que regulen la actividad." (subrayas fuera del texto).

Que en atención a los razonamiento expuestos, se puede concluir que la firma G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., se ha hecho merecedora a las sanciones contempladas en el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, las que serán determinadas en la parte resolutive de esta providencia, al igual que a la ampliación de su licencia de construcción por cuatro (4) pisos más, es decir, hasta un máximo de once (11), que es el tope de pisos hoy legalmente autorizados para ese sector, más al beneficio por compensación de un (1) piso adicional, en razón de haber destinado el primer piso en un ciento por ciento (100%) para uso de parqueo y zonas comunales. Deberá además como es apenas obvio, cancelar el valor de los derechos correspondientes a la ampliación de licencia por cinco (5) pisos más.

República de Colombia



AGO. 3 1994
NOTARIA MARIA DEL S. DE ARTETA BARRANQUILLA
NOTARIA SEGUNDA
COMAL DE ARTETA
NOTARIA SEGUNDA
REPUBLICA DE COLOMBIA OPTO. DEL ATLANTICO NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO
NOTARIA MARIA DEL S. DE ARTETA BARRANQUILLA
Cual esta fotocopia con el original se debe utilizar

Por el cual

137

SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE AMPLIACION DE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

EL ALCALDE DE BARRANQUILLA

en uso de sus facultades legales, y en especial las que le confieren los articulos 63 y 66 de la Ley 9ª de 1989 y



RESUELVE

ARTICULO PRIMERO:

Imponer a la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., representada legalmente por el señor GONZALO ANTONIO BAQUERO LATORRE, identificado con la cédula de ciudadanía N° 72.142.637 de Barranquilla, la sanción urbanística contemplada en el literal a.) del artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, consistente en una multa de doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales; de igual manera, se imparte la orden a la autoridad policiva correspondiente, para suspender y sellar la obra hasta tanto haga efectivo la cancelación de la multa impuesta, así como la suspensión de los servicios públicos, para lo cual se oficiará a las empresas prestatarias de los mismos, todo de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta Resolución.

PARAGRAFO:

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo del Artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, la sanción pecuniaria impuesta en este artículo se entiende sucesiva hasta que el infractor la haga efectiva, para lo cual se le otorga un plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente al de la ejecutoria de la presente Resolución, es decir, se hará sucesiva cada cinco (5) días hábiles después del primer plazo concedido.

ARTICULO SEGUNDO:

Autorizar a la empresa G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., la ampliación de la licencia N° 135 de 1993, inicialmente concedida, con el fin de que pueda legalmente construir cinco (5) adicionales a los siete (7) ya autorizados, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.



CLERICO
Que esta fotocopia es una copia
con el original de don...

AGO. 3 1994



República de Colombia

139



BARRANQUILLA
República de Colombia



EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACION DISTRICTAL

C E R T I F I C A

Que la firma G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA.-, representada por el señor GONZALO BAQUERO LATORRE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.142.637 expedida en Barranquilla, en su condición de representante legal ha dado cumplimiento a la Resolución No 1452, del 21 de julio de 1994, por la cual se resuelve una solicitud de ampliación de una licencia de construcción para el EDIFICIO "KIKA", ubicado en la Carrera 58 No. 81-107 ac. sur de esta ciudad, en la cual en el parágrafo del Artículo segundo estipula "para poder hacer uso validamente de la ampliación de la licencia autorizada en este artículo es necesario la cancelación tanto de la multa impuesta como la del valor de los derechos de construcción de los cinco (5) pisos adicionales, previa su liquidación por parte de la oficina correspondiente del D.A.P.D."

Cumpliendo totalmente con lo antes mencionado en oficio DF.099 de fecha julio 29 de 1994, refrendado por el Tesorero Distrital, un pagaré a favor del Distrito de Barranquilla por valor de 19.740.000.00 peso M/L. y el recibo No 94-07-001378 correspondiente a facturación impuesto sobre construcción expedido por el D.A.P.D. y cancelado con cheque de gerencia del Banco de Estado No 1069914, por valor de 3.432.393.42 Pesos M/L. aceptando el cumplimiento de todo lo exigido en la Resolución antes anotada; se da Fé del total cumplimiento de lo ordenado, con el presente Certificado, a los 01 días del mes de agosto de 1994.

DR. ARMANDO CAMACHO ESQUIVEL
Director (E) del D.A.P.D.

CERTIFICADO
Que esto FOTOCOPIA Corresponde
con el original de donde fue tomado

AGO. 3 1994

MARIA DEL S. ROMAN DE ARTETA
NOTARIA SEGUNDA

REPUBLICA DE COLOMBIA DPTO. DEL ATLANTICO
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO
NOTARIA
MARIA DEL S. DE ARTEETA
BARRANQUILLA



Puertas Abiertas al progreso.

No. 2280137



CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA

EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

CERTIFICA

Que por Escritura Publica Nro. 1367 del 14 de Mayo de 1992 otorgada en la Notaria Ia. de Barranquilla inscrita en esta Camara de Comercio, el 27 de Mayo de 1992 en el No. 45,358 del libro respectivo, fue constituida la sociedad limitada denominada "G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA".

CERTIFICA

Que de acuerdo con la(s) escritura(s) arriba citada(s), la sociedad se rige por las siguientes disposiciones:

DENOMINACION O RAZON SOCIAL: G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA

DOMICILIO PRINCIPAL: BARRANQUILLA

CERTIFICA

Direccion para notificaciones judiciales CR 58 # 81 - 67 de la ciudad de BARRANQUILLA

CERTIFICA

DURACION: El termino de duracion de la sociedad se fija en CINCUENTA (50) anos, contados desde el 14 de Mayo del ano 1992.

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL: El objeto de la sociedad es la de urbanizar, construir, venta y compra de bienes inmuebles y darlos en arrendamiento y hacer todo aquello que se relacione con su objeto.

CERTIFICA

CAPITAL Y APORTES: El capital de la sociedad se fija en la suma de \$*****2.000.000.00 moneda legal colombiana, dividido en *****2.000.00 cuotas de un valor nominal de \$*****1.000.000 cada una. Capital que ha sido pagado por los socios así:

Nombre	Nro. Cuotas	Valor
Baquero Ramirez Miguel Gonzalo	1,800.00	\$1,800,000.00
Baquero Latorre Gonzalo Antonio	200.00	\$200,000.00

La responsabilidad personal de los socios queda limitada al monto de sus respectivos aportes.

CERTIFICA

***** CONTINUA *****



Republica de Colombia



142



CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL S.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA

ADMINISTRACION: La sociedad tendra un gerente, tambien tendra un sub-gerente que reemplazara al principal en sus faltas absolutas o temporales; el gerente es el representante legal de la compania y tiene, entre otras, las siguientes atribuciones: El uso de la firma social; administrar judicial o extrajudicialmente la sociedad, ejercer toda clase de acciones, anteponer toda clase de recursos, transigir, conciliar, desistir y aceptar desistimientos y constituir apoderados en quienes pueda delegar estas mismas atribuciones; celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos aquellos actos tendientes al cumplimiento del objeto social y sin ninguna limitacion puede tomar para la sociedad dinero en mutuo garantizando el pago con bienes de la compania, dar dinero con garantia hipotecaria, negociar titulos, valores, abrir y manejar cuentas bancarias; pignorar e hipotecar los bienes sociales, enajenarlos a cualquier titulo; comprar muebles e inmuebles para la sociedad, celebrar permutas, contratos de arrendamiento y firmar todos aquellos documentos que cada caso exija. El sub-gerente tendra las mismas facultades concedidas al gerente aunque requiera autorizacion previa del socio Miguel Gonzalo Bacuero Ramirez para los siguientes actos y operaciones: Cualquier acto de cualquier naturaleza, cuya cuantia sea igual o superior a 1.000 unidades de poder Adquisitivo Constante (UPAC); Cualquier acto de cualquier naturaleza, de cualquier cuantia y relativo a inmuebles de propiedad de la sociedad; la constitucion y otorgamiento de garantias, finanzas o avales a nombre de la sociedad o la intervencion de la sociedad, como asociada en la constitucion de companias civiles o comerciales de cualquier tipo, asi como la adquisicion a cualquier titulo de acciones, cuotas o partes de interes, o la vinculacion en calidad de gerente. Es entendido que en los casos de ausencia temporal del gerente, o mientras dicha gerencia sea ejercida por Miguel Gonzalo Bacuero Ramirez, bastara la autorizacion escrita previa o la ratificacion posterior por parte suya la celebracion y ejecucion de los actos, contratos y operaciones.



República de Colombia

CERTIFICA

Que por Escritura Publica Nro. 1367 del 14 de Mayo de 1.992, otorgada en la Notaria 1a. de Barranquilla inscrita en esta Camara de Comercio, el 27 de Mayo de 1.992 bajo el No. 45,355 del libro respectivo, fueron nombrados: Gerente: MIGUEL GONZALO BACUERO RAMIREZ, c.c.No.164.305; Sub-gerente GONZALO ANTONIO BACUERO LATORRE, c.c.No.72.142.637.

CERTIFICA

Que en esta Camara de Comercio no aparecen inscripciones posteriores de documentos referentes a reforma, disolucion, liquidacion o nombramientos de representantes legales de la expresada sociedad.

***** CONTINUA *****

No. 2200120

143



CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA

CERTIFICA

Que la sociedad denominada: G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA Aparece matriculada en el Registro Mercantil, bajo el No. 156.710

CERTIFICA

Que la renovacion de su Matricula Mercantil para el ano de 1.993, fue hecha el 4 de Junio,

La informacion sobre embargos de establecimientos o contratos sujetos a registro de las sociedades se suministra en Certificados de Matricula o Especiales, respectivamente.

*** MATRICULA SIN RENOVAR ***

*** MATRICULA SIN RENOVAR ***

Barranquilla, 29 de Julio de 1.994

EL SECRETARIO MARCELA CHAIN RODRIGUEZ



Republica de Colombia



para aire acondicionado central y alcoba de servicio con baño y sanitario. - - - -

Niveles undécimo y duodécimo, consiste en un Pent-House duplex con las siguientes características: Nivel

Undécimo. Consta de área común con escalera comunal, hall de acceso a los apartamentos, dos ascensores y shut de basura; y Primer Nivel del Pent-House que consta de: Zona social con Hall de entrada, acceso al ascensor principal, recibo sala, comedor, escalera interior privada que lleva al nivel superior del Pent-House, Estudio con baño. Zona de servicio con cocina integral, despensa, pantry, labores, área para la instalación de aire acondicionado central y alcoba de servicio con baño y patio. Nivel Duodécimo.. consta de área común con escalera comunal, descanso de escalera, fosos de ascensores y shut de basura; Y Segundo Nivel del Pent-House que consta de: Zona Privada compuesta de acceso al ascensor principal, hall íntimo, escalera privada que viene del primer nivel y lleva a la azotea, alcoba principal, vestieres, servicio, baño, tina y jacuzzi, dos (2) alcobas con closet, vestieres, servicio sanitario y tina, estudio privado, área para instalación de aire acondicionado central, balcón íntimo con vista a sala del primer nivel. En la azotea, área de carácter comunal, se han establecido dos (2) zonas independientes según su uso: La primera con acceso por la escalera privada del Pent-House, el ascensor principal y el área común que consta de terraza parcialmente cubierta con tejas transparentes, jacuzzi, un cuarto de servicio con baño y sauna, caseta de la escalera privada y Bar B.O.; ésta zona es de uso privativo del propietario del Pent-House del edificio a quien corresponderá su mantenimiento y conservación. Y la segunda zona en la parte posterior de la



SECEX-1411001

República de Colombia

Este documento tiene validez jurídica en el país de Colombia y en el extranjero, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en la Ley 1712 de 2014.



USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA

0064802

-2-

para aire acondicionado central y alcoba de servicio con baño y sanitario. - - - -

Niveles undécimo y duodécimo, consiste en un Pent-House duplex con las siguientes características: Nivel

Undécimo. Consta de área común con escalera comunal, hall de acceso a los apartamentos, dos ascensores y shut de basura; y Primer Nivel del Pent-House que consta de: Zona social con Hall de entrada, acceso al ascensor principal, recibo sala, comedor, escalera interior privada que lleva al nivel superior del Pent-House, Estudio con baño. Zona de servicio con cocina integral, despensa, pantry, labores, área para la instalación de aire acondicionado central y alcoba de servicio con baño y patio. Nivel Duodécimo.. consta de área común con escalera comunal, descanso de escalera, fosos de ascensores y shut de basura; Y Segundo Nivel del Pent-House que consta de: Zona Privada compuesta de acceso al ascensor principal, hall íntimo, escalera privada que viene del primer nivel y lleva a la azotea, alcoba principal, vestieres, servicio, baño, tina y jacuzzi, dos (2) alcobas con closet, vestieres, servicio sanitario y tina, estudio privado, área para instalación de aire acondicionado central, balcón íntimo con vista a sala del primer nivel. En la azotea, área de carácter comunal, se han establecido dos (2) zonas independientes según su uso: La primera con acceso por la escalera privada del Pent-House, el ascensor principal y el área común que consta de terraza parcialmente cubierta con tejas transparentes, jacuzzi, un cuarto de servicio con baño y sauna, caseta de la escalera privada y Bar B.O.; ésta zona es de uso privativo del propietario del Pent-House del edificio a quien corresponderá su mantenimiento y conservación. Y la segunda zona en la parte posterior de la



SECRETARÍA DE ECONOMÍA

República de Colombia



a gas, campana extractora, horno microondas, lavaplatos eléctricos, calentador a gas y mueble despensa.

PISOS: De garajes y rampas de acceso vehicular en mortero afinado; de recepción, hall de acceso, escalera, salón comunal, zona privada apartamentos en granito y/o retal de mármol o similares; en cocina cuarto de labores, baños y patios, en cerámica de primera calidad. - - - - -

CARPINTERIA EN MADERA: En general todas las puertas interiores serán en madera y/o fórmica; la puerta principal en madera tallada; los marcos serán de roble, cedro o ceiba del mismo ancho que las paredes; los closets, triplex o madera con bisagras y botonería de primera calidad; los muebles de baño en madera.-----

CARPINTERIA METALICA: Las puertas de entrada al edificio, las ventanas de los apartamentos, las puertas corredizas serán en aluminio anodizado con vidrios transparente y/o ahumados. Las puertas de acceso a los garajes serán eléctricas con control desde portería.-----

VIDRIOS: Todos los vidrios serán en color bronce de espesor variable de 4 a 6 mm., la división de baño en vidrio templado de 7 mm y/o acrílico.-----

HERRAJES Y CERRAJERIA: Carpintería llevará herrajes de primera calidad, la cerrajería será para puertas interiores Schlage (americana); en la puerta de entrada Bolwin americana y en closets y gabinetes marca gato.-----

INSTALACIONES ELECTRICAS: Serán ejecutadas de acuerdo con los planos elaborados por ingenieros eléctricos y aprobados por la Electrificadora del Atlántico S.A. Los apartamentos contarán con servicio de alumbrado, tomas 110 y 220 Voltios, salida para teléfonos, timbre, circuito cerrado de televisión. El Edificio contará con antena comunal, planta



Para consultar sobre un inmueble, visite el sitio web de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá

República de Colombia



eléctrica de emergencia de encendido y transferencia automática, instalación de gas. Dos ascensores, subestación eléctrica y tablero de contadores y motobombas. - - -

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS: Todas las redes en tubería PVC, de diámetro adecuado y dispuestas conforme planos técnicos, habrá un tanque subterráneo y uno elevado en la azotea del edificio, cada apartamento tendrá un circuito independiente y cada grupo de servicio tendrá su llave de control. Habrá servicio de agua fría y agua caliente en todos los apartamentos. Para el servicio de agua potable del Pent House se dispondrá de una bomba hidroneumática. La tubería de desagüe y ventilación se dispondrá, en PVC tipo sanitario, que entregarán a cajas de inspección ubicada de acuerdo a planos generales.-----

PINTURA: Los acabados en general serán de primera calidad; las paredes y cielos rasos se pintarán en vinilo, las puertas y closets, lacados uniformemente al tono natural, la fachada en graniplast y/o similares, los muros y los techos del garaje se pintarán en carburo.-----

IMPERMEABILIZACION: En los sitios indicados expuestos a la humedad, sobre la plantilla se hará en dos capas de tela asfáltica perma-ply. En los muros del baño, patio de labores y la losa se pintará con dos capas de pintura asfáltica.

EQUIPOS ESPECIALES: Ascensores, el edificio contará con un ascensor de lujo que sale del sótano y entrega en la azotea, y lleva directamente al lobby de cada apartamento; y un ascensor de servicio que recibe y entrega directamente al descanso de la escalera comunal. Una escalera comunal amplia, ventilada, iluminada y segura, con pilar de granito, antepecho en mampostería y pasamano en madera. Planta eléctrica de emergencia, equipo contra incendio, circuito cerrado de televisión, antena comunal de televisión y Shut de basuras. - - - - -

La planta Eléctrica será de 100 KVA, los cuales serán distribuidas así: 50 KVA para servicios comunales del Edificio, 5 KVA para cada uno de los apartamentos. - - - - -

PARAGRAFO 1.: Si algún copropietario necesitara ó quisiera más KVA para algún (os) apartamento (s) necesariamente lo solicitará a la Asamblea para que ésta decida.-----

ACOMETIDAS: Las acometidas principales de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, teléfono y gas se ejecutarán de acuerdo a las normas establecidas por las empresas respectivas.-----

CONCLUSIONES GENERALES DE LA MEMORIA Y ESPECIFICACIONES.

Las anteriores memorias y especificaciones se complementan con los planos arquitectónicos a protocolizarse conjuntamente y forman la base de la calidad y distribución de la obra proyectada; y con el Reglamento de Copropiedad, formará en todo caso la división de la propiedad y la reglamentación de la administración de la propiedad horizontal y la memoria descriptiva General del Edificio que se hace en forma detallada. Así mismo, se deja establecido que la ejecución de las obras se han dispuestos de acuerdo a la Licencia de Construcción No. 135 de 1.993 de la Secretaria de Planeación Municipal de Barranquilla de Fecha 6 de Abril de 1993 y Resolución No. 1452 de Abril 21 de 1.994 por la cual se autorizan la construcción de cinco (5) pisos adicionales para un total de doce (12) pisos más sótano y certificación del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.-----

El Edificio será entregado a los futuros propietarios completamente limpio y listo para ser ocupado por éstos. Los dueños y/o promotores del proyecto se reservan el derecho a



Ca034726853

República de Colombia



introducir cambios en las unidades privadas, área comunes, planos especificaciones técnicas de la construcción que a su juicio tienda a mejorar las condiciones generales de la obra, su funcionamiento adecuado y su aspecto arquitectónico, mientras mantenga la propiedad del Edificio.-----

El edificio contará con sótano de 3.00 mts de altura libre, Un Primer piso de 3.40 mts.de altura, Ocho (8) pisos de 3.00 mts,de altura libre y uno (1) de 3.10 mts de altura libre de reparto tipo y un Pent-House duplex de 6.75 mts incluye losa intermedia.-----

REGLAMENTO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO KIKA

OBJETIVOS: Este reglamento de copropiedad se refiere al Edificio KIKA localizado en la acera sur de la carrera 58 entre las calle 81 y 82, en la Urbanización el Golf de la ciudad de Barranquilla y pretende precisar con fundamento en las normas establecidas en la Ley 182 de 1.948, Ley 16 de 1992 y en el Decreto No.1365 de 1986, los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios, a su vez determina el inmueble, los bienes de carácter común, los bienes privados y el destino de los apartamentos, contiene las normas para su administración, conservación, reparación y reconstrucción, los derechos y deberes de los copropietarios, los coeficientes de copropiedad, determina los órganos de administración y dirección de la copropiedad y le asignan funciones, determina la forma de elegir Administrador, períodos, obligaciones y atribuciones.

ARTICULO 1. NOMBRE. El Edificio a que se refiere el presente reglamento se denominará KIKA PROPIEDAD HORIZONTAL. Este nombre no podrá ser cambiado a menos que se decida por unanimidad del 100% de los propietarios y de conformidad con el procedimiento contemplado en el presente reglamento.

ARTICULO 2. REGIMEN LEGAL Y EFECTOS. Para todos los efectos legales este reglamento de copropiedad, se regirá por la ley

182 de 1948, el Decreto 1365 de 1986, y la ley 16 de 1985 Las disposiciones de este reglamento, así como las reformas que se le introduzcan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los actuales propietarios del inmueble como para terceros adquirentes a cualquier título, así también para los arrendatarios o demás personas a quien el propietario conceda el uso o goce de su unidad privada. Este reglamento se entiende de derechos incorporado en todo acto o contrato que implique la transferencia o dominio, o la constitución de otro cualquier derecho real o la entrega de la mera tenencia de cualquiera de las unidades privadas en que se divide el inmueble.

Cuando no se encuentre en este reglamento disposiciones expresamente aplicables a un caso determinado, se aplicarán las normas que en las leyes, decretos o en el mismo reglamento contemplen casos o situaciones similares.

ARTICULO 3. DESTINACION Y USO. Los apartamentos están destinados para unidades habitacionales, y los garajes como estacionamiento de vehículos livianos y en casos especiales y específicos a depósitos, los cuales dispondrá mediante la enajenación de los inmuebles que los componen, todo de acuerdo a las normas de la propiedad horizontal. Cumplido con lo anterior, su uso no debe perturbar la tranquilidad de los copropietarios entre sí, ni del inmueble en toda su extensión.

ARTICULO 4. PROPIETARIO. El inmueble al cual se refiere este documento, terreno y edificio es de propiedad de la sociedad, "G.B. CONSTRUCCIONES LTDA.", quien adquiriera el lote por compra que hicieron mediante escritura pública número 3883 de Octubre 19 de 1.992 expedida por la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla y registrada en la Oficina de



Este documento tiene validez jurídica y es válido para fines de inscripción y registro.

República de Colombia



Instrumentos Públicos del mismo Círculo bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 040-0013866, y El edificio por haberlo construido con sus propios recursos y con la autorización que le concede la Licencia de construcción Número 135 de fecha 6 de Abril de 1.993 emanada de la Oficina de Planeación Municipal y Resolución No. 1452 de Abril 21 de 1.994 por la cual se autoriza la construcción de cinco (5) pisos adicionales para un total de doce (12) pisos más sótano y se certificación del Director del Departamento de Planeación Distrital.-----

ARTICULO 5. DETERMINACION DEL INMUEBLE. El inmueble sobre el cual versa este reglamento de copropiedad, se halla localizado en la acera sur de la carrera 58 entre las calle 81 y 82 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico, marcado con el número seis (6) de la manzana tres (3) del plano de la Urbanización El Golf; lote de terreno que tiene un área de 675,00 metros cuadrados y cuyas medidas y linderos son: Norte: 18,00 metros, linda con la carrera 58. - - - - - Sur: mide 18,00 metros linda con lote 3-17. Este: mide 37.50 metros linda con lote número cinco (5) de la manzana 3. Oeste: mide 37.50 metros, linda con lote número siete (7) de la manzana 3 de la urbanización el Golf. La referencia catastral del mismo es el número 01-3-161-006. - - - - -

ARTICULO 6. DISTRIBUCION O DIVISION DEL EDIFICIO. El edificio KIKI Propiedad horizontal Se compone un (1) sótano y doce (12) pisos, distribuidos así:-----

SOTANO: Este piso está constituido por diecinueve (19) garajes y gabinetes de carácter privado, dos (2) parqueaderos comunes de uso privativo del propietario del garaje 19, zona de maniobra vehicular para parqueo, un servicio sanitario para choferes, accesos al ascensor principal, ascensor de servicio y escalera comunal, subestación y planta eléctrica

de emergencia, cuarto de contadores, cuarto de basuras, Bodega, tanque subterráneo de reserva de agua y motobomba. Este nivel tiene un área privada de 286.87 metros cuadrados, garajes con gabinetes, enumerados sucesivamente del uno (1) al diecinueve (19), un área común construida de 326,45 metros cuadrados conformada por zona de maniobras vehiculares para parqueo, fosos de ascensores, arranque de la escalera comunal, baño de choferes, subestación eléctrica, cuarto de contadores eléctricos y de gas, cuarto de basura, planta eléctrica de emergencia, Bodega y tanque de reserva de agua, subterráneo, además de dos (2) parqueaderos definidos como de uso privativo del propietario del garaje 19 del edificio e identificados con los números 20 y 21.

PRIMER PISO: Está constituido por diez (10) garajes con gabinetes de carácter privado, zona de maniobra vehicular para parqueo, zona verde y de juegos infantiles, antejardín, zona de acceso peatonal, terraza exterior, rampa de acceso vehicular al sótano y primer piso, lobby principal y recepción, salón comunal, un servicio sanitario con baño, dos (2) servicios sanitarios auxiliares, accesos a los ascensores principales y de servicio y a escalera comunal y shut de basura. Este piso tiene un área de 154.85 mts cuadrados conformada por los diez (10) garajes privados con gabinetes, numerados del 22 al 31. El piso tiene un área común de 500.15 mts cuadrados; de estos 257,75 mts cuadrados se encuentran construidos y corresponde a la terraza, el lobby, la recepción, el salón comunal, de los tres (3) servicios sanitarios, los fosos de ascensores, la escalera comunal, el shut de basura y la zona de maniobras vehicular de parqueo; y un área común sin construir de 242,40 mts cuadrados



República de Colombia

República de Colombia



constituida por antejardín, zona de jardín, zona de juegos infantiles, rampa de acceso vehicular, acceso peatonal, y corredor de acceso vehicular del piso. - - - -

PISOS TIPOS : Con esta denominación se hace referencia a los pisos que se encuentra diseñados y construidos de igual manera y corresponden a los pisos segundo al décimo del edificio, en cada uno de estos se halla un apartamento de carácter privado identificados con los números 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901 y 1001 con área privada de 337.62 metros cuadrados; el área común del piso conformada por la escalera comunal, área de acceso a los apartamentos, los fosos de ascensores y shut de basura es de 20.08 metros cuadrados.

Pisos 11 y 12 PENT HOUSE: Está compuesto por un apartamento de dos niveles identificado con el número 1101. En el primer nivel con área privada de 336,24 metros cuadrados se ubican, el área social constituida por recibidor, estudio con baño, sala con doble altura, comedor y hall de entrada y acceso al ascensor principal, corredor auxiliar, área de servicio, con cocina integral, pantry, labores, cuarto y baño de servicio; y el área privada, constituida por alcoba de huéspedes con closet y baño y escalera privada. El área común de éste piso es de 21,57 metros cuadrados y está constituida por la escalera comunal y área de acceso al pent-house, foso de ascensores y shut de basuras, El segundo nivel con un área privada de 309.65 metros cuadrados está constituido por un área de carácter domiciliario privado y consta de hall íntimo, alcoba principal, vestier, servicios sanitarios, tina y jacuzzi, dos (2) alcobas con closet y servicio sanitario con tina, estudio privado y balcón a sala del primer nivel, escalera privada que viene del primer nivel del pent-house y lleva a la azotea al sector de uso privativo del propietario del apartamento 11. La zona común de este nivel

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA SQUILLA

0064808

que es totalmente independiente tiene un área de 19,53 metros cuadrados, y está constituida por la escalera comunal, foso de ascensores y shut de basuras.

AZOTEA: Es la cubierta del edificio, en ella se encuentra el cuarto de máquinas de los ascensores, la llegada de la escalera comunal y la llegada de la escalera privada del pent house, la salida de ventilación del shut de basura, salón de gimnasia, Jacuzzi, el tanque elevado de reserva de agua del edificio y dos baños auxiliares; tiene un área común de 357,80 metros cuadrados. Una parte de esta área se considera como área común de uso privativo del apartamento número 1101 (Pent-House) con área de 191,00 metros cuadrados, la cual se techará parcialmente con tejas transparente y tendrá un baño auxiliar, Jacuzzi, Bar B.Q. y Sauna; su mantenimiento corresponde exclusivamente por cuenta y riesgo del propietario del apartamento número 1101 Pent-House (duplex). Y un área común en general de 165.80 metros cuadrados que tendrá una zona techada para gimnasio, un baño auxiliar y Bar B.Q.; además la zona de escalera, ascensores y shut; La zona común en general y la de uso privativo estará separada por un muro de 2,40 metros de altura y en todo su perímetro contará con una barda de protección.

El punto fijo y la sala de gimnasio estarán recubiertos por una losa, que constituye un Segundo Nivel en el cual se encuentran ubicados la sala de máquinas de los ascensores principal y de servicio, la Antena Parabólica de TV, el tanque elevado del agua y un cuarto de instrumentos de control de los equipos de radiocomunicación de los constructores del edificio, G.B.Construcciones Ltda.; esta área será de uso privativo de la referida Sociedad y su mantenimiento y conservación estará encargada a ellos. El



República de Colombia



acceso a este segundo nivel se hará por medio de una escalera tipo "Gato" .

ARTICULO 7. PLANOS y MEMORIAS. Los planos, memorias, especificaciones generales de construcción del edificio hacen parte integral con esta división de la propiedad, para todos los efectos relacionados con la identificación del inmueble en lo que respecta a sus áreas comunes y privadas.--

CAPITULO IV

CUADRO DE AREAS DEL EDIFICIO

ARTICULOS.

El siguiente Cuadro, muestra la nomenclatura y áreas privadas de los apartamentos y áreas totales del edificio.

AREA COMUN

DENOMINACION AREA PRIVADA MTS 2 CONSTRUIDA SIN CONSTRUIR
SOTANO

GARAJE	01	14,58
GARAJE	02	15,00
GARAJE	03	13,70
GARAJE	04	13,78
GARAJE	05	17,49
GARAJE	06	14,01
GARAJE	07	13,92
GARAJE	08	13,62
GARAJE	09	13,55
GARAJE	10	18,44
GARAJE	11	26,92
GARAJE	12	17,00
GARAJE	13	13,72
GARAJE	14	12,79
GARAJE	15	13,72
GARAJE	16	13,81

USO EXCLUSIVO DE LA
 NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064838



GARAJE	17	11,70	
GARAJE	18	13,44	
GARAJE	19	15,78	
GARAJE	20		COMUNAL
GARAJE	21		COMUNAL

Parqueo comunal,
 zona maniobras,
 ascensores, escan-
 leras, cuarto
 ba-suna, cuarto
 con-tadores. P. Emer-
 gencia, tanques,

baño, bodega			326,45
TOTAL SOTANO	286,87		326,45

PRIMER PISO

GARAJE	22	13,50	
GARAJE	23	13,50	
GARAJE	24	18,47	
GARAJE	25	27,56	
GARAJE	26	17,67	
GARAJE	27	13,38	
GARAJE	28	12,45	
GARAJE	29	13,38	
GARAJE	30	12,50	
GARAJE	31	12,50	

Lobby, recepción,
 terraza, ascensores,

República de Colombia



es-calera, sanitarios,

zona maniobras,

corredor acceso zona

verde juegos.

257,75 178,05

Rampa de acceso peatonal.

64,35

TOTAL PRIMER PISO 154,85

257,75

242,40

PISOS TIPO

APTO 201 (piso 2) 337,82

20,08

APTO 301 (Piso 3) 337,82

20,08

APTO 401 (Piso 4) 337,82

20,08

APTO 501 (Piso 5) 337,82

20,08

APTO 601 (Piso 6) 337,82

20,08

APTO 701 (Piso 7) 337,82

20,08

APTO 801 (Piso 8) 337,82

20,08

APTO 901 (Piso 9) 337,82

20,08

APTO 1001 (Piso 10) 337,82

20,08

TOTAL PISOS TIPOS 3.040,38

180,72

APARTAMENTO 1101 PENT HOUSE

Primer Nivel 336,24

21,57

Segundo Nivel 305,86

19,53

TOTAL PENT HOUSE 642,12

41,10

AZOTEA

Caseta ascensores

y escalera comunal,

Gimnasio y baño.

52,42

111,38

Area privativa, es-

calera privada, sauna,

jacuzzi

37,85

153,15

TOTAL AZOTEA

90,27

264,53

TOTAL EDIFICIO 4.124,22

896,29

506,93

CAPITULO IV

ARTICULO 9. BIENES PRIVADOS. Son bienes de dominio privado

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA
-9-

0064810

todos los apartamentos y todos los garajes con gabinetes que componen este edificio, con sus dependencias, áreas y linderos como mas adelante se determinan y a ellos solo tendrá acceso supropietario.



ARTICULO 10. BIENES COMUNES. Son bienes comunes del dominio inalienable e indivisible de los copropietarios todas aquellas dependencias necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio y todas aquellas que permitan el uso y goce de sus unidades privadas, estas áreas o dependencias son: El terreno, la cimentación, la estructura, los muros divisorios de unidad privada con área común, la cubierta, los ductos para conducir redes de servicio, las redes internas de teléfono, energía, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, bajantes de aguas lluvias, el antejardín, el tanque subterráneo de reserva de agua, las terrazas que rodean el edificio, la zona de maniobras para los garajes, las rampas de acceso vehicular y acceso peatonal, el corredor vehicular, los fosos de ascensores en toda su extensión, el shut de basura, la escalera comunal del edificio, la espera en el primer piso, la recepción, el salón comunal, los servicios sanitarios auxiliares del primer piso y baños de choferes, las zonas de llegada de las escaleras y el ascensor de servicio, el cuarto de máquina de los ascensores, el tanque elevado de reserva de agua con todos sus equipos para su conducción, la subestación eléctrica y cuarto de contadores eléctricos y de gas, los cuartos techados y bodegas, las acometidas de servicio, y en general todo aquello que en este reglamento o en los planos de copropiedad no esté denominado como área privada, se sobre entiende común o bien común.

República de Colombia



CAPITULO V-----

ARTICULO 11. AREAS Y LINDEROS, USO Y DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS. Para los efectos de cada una de las unidades privadas se optará por el sistema gráfico y sus medidas se podrán corroborar en los planos de la propiedad horizontal.--

SOTANO: Las medidas correspondientes se encuentran en el plano de la propiedad horizontal, con altura libre de 3.00 metros .-----

GARAJE 1: Consta de un espacio para estacionar un vehículo liviano y además para un gabinete-depósito, tiene un área privada de 14.58 metros cuadrados. Sus medidas y linderos son: Norte: 5.01 metro lineal, linda con bodega y cuarto planta emergencia, en medio con la carrera 58. - - - - -

Sur: 4.98 metro lineal, linda con garaje 2 del mismo edificio, Este: 2.92 metro lineal, linda con área de uso común y que corresponde a la zona de maniobras de vehículos. - - -

Oeste: 2.92 metro lineal, linda con lote número 7 de la manzana 3 de la urbanización el Golf.-----

Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 2: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano y además para gabinete-depósito, tiene un área privada de 15.00 metros cuadrados y sus medidas y linderos son: Norte: 4.98 metro lineal, linda con garaje 1 del mismo edificio.-----

Sur: 5.06 metro lineal , con garaje 3 del mismo edificio.

Este: 2,99 metro lineal, linda área de uso común que corresponde a la zona de maniobras de vehículos. - - - - -

Oeste: 2,99 metro lineal, linda con lote Número 7 de la manzana 3 de la urbanización El Golf.-----

Nadir: Linda con subsuelo del Edificio.-----

Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de

entrepiso.

GARAJE 3: Consta de espacio para estacionar vehículo liviano y además para un gabinete depósito; tiene un área privada de 13.70 metros cuadrados

y sus medidas y linderos son:

Norte: 5.06 metro lineal linda con garaje 2 del mismo edificio. Sur: 5.09 metro lineal, linda con garaje 4 del mismo edificio. Este: 2.70 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobras de vehículos. Oeste: 2.70 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf.

Nadir: Linda con subsuelo del Edificio.

Cenit: Linda con área común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 4: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete- depósito y tiene un área privada de 13.78 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte: 5.09 metro lineal, linda con garaje 3 del mismo edificio. Sur: 5.12 metro lineal, linda con garaje 5 del mismo edificio. Este: 2.70 metro lineal linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobra de vehículos.

Oeste: 2.70 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 5: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete- depósito y tiene un área privada de 17.49 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte: 5.12 metro lineal, linda con garaje 4 del mismo edificio. Sur: 5.11 metro lineal, linda con garaje 6 del mismo edificio. Este: 3.42 metro lineal linda con área de



República de Colombia



M

uso común que corresponde a la zona de maniobra de vehículos.
Este: 3.42 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 6: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete depósito, y tiene un área privada de 14.01 metros cuadrados. Sus medidas y linderos son: Norte: 5.11 metro lineal, linda con garaje 5 del mismo edificio. Sur: 5.08 metro lineal, linda con garaje 7 del mismo edificio. Este: 2.75 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobra de vehículo. Oeste: 2.75 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con subsuelo del edificio. Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losa de entrepisos.

GARAJE 7: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete- depósito y tiene un área privada de 13.92 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte: 5.08 metro lineal, linda con garaje 6 del mismo edificio. Sur: 5.05 metro lineal, linda con garaje 8 del mismo edificio. Este: 2,75 metro lineal linda con área común que corresponde a la zona de maniobra de vehículo. - - - - Oeste: 2,75 metro lineal linda con el lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 8: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete- depósito, y tiene un área privada de 13.62 metros cuadrados sus medidas y linderos son: Norte: 5.05 metro lineal, linda con garaje 7 del mismo edificio. Sur: 5.04 metro lineal, linda con garaje 9 del mismo edificio. Este: 2.70 metro lineal, linda con área de

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA
-9-

0064810

todos los apartamentos y todos los
garajes con gabinetes que componen este
edificio, con sus dependencias, áreas y
linderos como mas adelante se
determinan y a ellos solo tendrá acceso
supropietario.

ARTICULO 10. BIENES COMUNES. Son bienes comunes del dominio
inalienable e indivisible de los copropietarios todas
aquellas dependencias necesarias para la existencia,
seguridad y conservación del edificio y todas aquellas que
permitan el uso y goce de sus unidades privadas, estas áreas
o dependencias son: El terreno, la cimentación, la
estructura, los muros divisorios de unidad privada con área
común, la cubierta, los ductos para conducir redes de
servicio, las redes internas de teléfono, energía, acueducto,
alcanterillado, gas domiciliario, bajantes de aguas lluvias,
el antejardín, el tanque subterráneo de reserva de agua, las
terrazas que rodean el edificio, la zona de maniobras para
los garajes, las rampas de acceso vehicular y acceso
peatonal, el corredor vehicular, los fosos de ascensores en
toda su extensión, el shut de basura, la escalera comunal del
edificio, la espera en el primer piso, la recepción, el salón
comunal, los servicios sanitarios auxiliares del primer piso
y baños de choferes, las zonas de llegada de las escaleras y
el ascensor de servicio, el cuarto de máquina de los
ascensores, el tanque elevado de reserva de agua con todos
sus equipos para su conducción, la subestación eléctrica y
cuarto de contadores eléctricos y de gas, los cuartos
techados y bodegas, las acometidas de servicio, y en general
todo aquello que en este reglamento o en los planos de
copropiedad no esté denominado como área privada, se sobre
entiende común o bien común.



Este documento es un documento electrónico emitido por el Notario Público

República de Colombia



CAPITULO V-----

ARTICULO 11. AREAS Y LINDEROS, USO Y DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS. Para los efectos de cada una de las unidades privadas se optará por el sistema gráfico y sus medidas se pedrán corroborar en los planos de la propiedad horizontal.--

SOTANO: Las medidas correspondientes se encuentran en el plano de la propiedad horizontal, con altura libre de 3.00 metros .-----

GARAJE 1: Consta de un espacio para estacionar un vehículo liviano y además para un gabinete-depósito, tiene un área privada de 14.58 metros cuadrados. Sus medidas y linderos son: Norte: 5.01 metro lineal, linda con bodega y cuarto planta emergencia, en medio con la carrera 58. - - - - -

Sur: 4.98 metro lineal, linda con garaje 2 del mismo edificio, Este: 2.92 metro lineal, linda con área de uso común y que corresponde a la zona de maniobras de vehículos. - - - Oeste: 2.92 metro lineal, linda con lote número 7 de la manzana 3 de la urbanización el Golf.-----

Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 2: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano y además para gabinete-depósito, tiene un área privada de 15.00 metros cuadrados y sus medidas y linderos son: Norte: 4.98 metro lineal, linda con garaje 1 del mismo edificio.-----

Sur: 5.06 metro lineal , con garaje 3 del mismo edificio.

Este: 2,99 metro lineal, linda área de uso común que corresponde a la zona de maniobras de vehículos. - - - - -

Oeste: 2,99 metro lineal, linda con lote Número 7 de la manzana 3 de la urbanización El Golf.-----

Nadir: Linda con subsuelo del Edificio.-----

Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de

entrepiso.

GARAJE 3: Consta de espacio para estacionar vehículo liviano y además para un gabinete depósito; tiene un área privada de 13.70 metros cuadrados

y sus medidas y linderos son: - - - - -

Norte: 5.06 metro lineal linda con garaje 2 del mismo edificio. Sur: 5.09 metro lineal, linda con garaje 4 del mismo edificio. Este: 2.70 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobras de vehículos. Oeste: 2.70 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. - - - - -

Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. - - - - -

Cenit: Linda con área común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 4: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete- depósito y tiene un área privada de 13.78 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 5.09 metro lineal, linda con garaje 3 del mismo edificio. Sur: 5.12 metro lineal, linda con garaje 5 del mismo edificio. Este: 2.70 metro lineal linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobra de vehículos. Oeste: 2.70 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 5: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete- depósito y tiene un área privada de 17.49 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 5.12 metro lineal, linda con garaje 4 del mismo edificio. Sur: 5.11 metro lineal, linda con garaje 6 del mismo edificio. Este: 3.42 metro lineal linda con área de



Este documento fue registrado en el Registro de Instrumentos Públicos el día 10 de mayo de 2017 a las 10:00 AM.

República de Colombia



uso común que corresponde a la zona de maniobra de vehículos.
Oeste: 3.42 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 6: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete depósito, y tiene un área privada de 14.01 metros cuadrados. Sus medidas y linderos son: Norte: 5.11 metro lineal, linda con garaje 5 del mismo edificio. Sur: 5.08 metro lineal, linda con garaje 7 del mismo edificio. Este: 2.75 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobra de vehículo. Oeste: 2.75 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con subsuelo del edificio. Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losa de entrepisos.

GARAJE 7: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete depósito y tiene un área privada de 13.92 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte: 5.08 metro lineal, linda con garaje 6 del mismo edificio. Sur: 5.05 metro lineal, linda con garaje 8 del mismo edificio. Este: 2,75 metro lineal linda con área común que corresponde a la zona de maniobra de vehículo. - - - Oeste: 2,75 metro lineal linda con el lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona común del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 8: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete depósito, y tiene un área privada de 13.62 metros cuadrados sus medidas y linderos son: Norte: 5.05 metro lineal, linda con garaje 7 del mismo edificio. Sur: 5 04 metro lineal, linda con garaje 9 del mismo edificio. Este: 2.70 metro lineal, linda con área de

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064812

-11-

uso común que corresponde a la zona de
maniobra de vehículos - - - - -

Oeste: 2.70 metro lineal, linda con el
lote 7 de la manzana 3 de la
Urbanización El Golf. - - - - -

Nadir: Linda con subsuelo del Edificio.

Cenit: Linda con área de garaje del primer piso, en medio
losa de entrepisos.-----GARAJE 9:

Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además
para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 13.55
metros cuadrados, sus medidas y linderos son: - - - - -

Norte: 5.04 metro lineal, linda con garaje 8 del mismo
edificio. Sur: 5.04 metro lineal, linda con garaje 10 del
mismo edificio. Este: 2,70 metro lineal linda con área común
que corresponde a la zona de maniobra de vehículos. - - - - -

Oeste: 2,70 metro lineal linda con el lote 7 de la manzana 3
de la Urbanización El Golf.-Nadir: Linda con subsuelo del
edificio.Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en
medio losa de entrepiso.-----

GARAJE 10: Consta de espacio para estacionar un vehículo
liviano, además para un gabinete-depósito; con servidumbre de
salida y entrada de vehículos por el garaje 11, que será
vendido conjuntamente al propietario del garaje 11, y tiene
un área privada de 18.44 metros cuadrados, sus medidas y
linderos son: Norte: 5.04 metro lineal, linda con garaje 9
del mismo edificio. Sur: 5.04 metro lineal, linda con lote
3-17 de la Urbanización El Golf. Este: 3,66 metro linda con
garaje 11 del mismo Edificio.Oeste: 3,66 metro linda con el
lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf.

Nadir: Linda con subsuelo del Edificio.-----

Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio
losa de entrepiso.-----

GARAJE 11: Consta de espacio para estacionar un vehículo



Identificación única de cada documento público electrónico

República de Colombia



liviano, y además para un gabinete-depósito; recibe servidumbre para entrada y salida de vehículos de los garajes 10 y 12, que serán vendidos conjuntamente al propietario de este garaje, tiene un área privada de 26,82 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte: 7.60 metro lineal, linda zona de maniobras de vehículos. - - - - -
Sur: 7.60 metro lineal, linda con lote 3 -17 de la Urbanización El Golf. Este: 3,40 metro lineal linda garaje 12 del mismo Edificio. Oeste:3,66 metro lineal linda garaje 10 del mismo Edificio. Nadir: Linda con subsuelo del Edificio. Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losa de entrepiso.-----

GARAJE 12: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito con servidumbre de entrada y salida de vehículos por el garaje 11, que será vendido conjuntamente al propietario del garage 11, tiene un área privada de 17,00 metros cuadrados sus medidas y linderos son:Norte: 5.00 metro lineal, linda con garaje 13 del mismo edificio. Sur: 5.00 metro lineal, linda con lote 3-17 de la Urbanización el Golf. Este: 3.40 metro lineal linda con lote 5 de la Manzana 3 de la Urbanización El Golf. - - - - -
Oeste: 3.40 metro lineal linda con garaje 11 del mismo edificio. Nadir: linda con subsuelo del Edificio.

Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losadeentrepiso.-----

GARAJE 13: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete- depósito y tiene un área privada de 13,72 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte: 5.14 metro lineal, linda con garaje 14 del mismo edificio. Sur: 5.14 metro lineal, linda con garaje 12 del mismo edificio y muro de sótano. Este: 2.67 metro lineal linda con lote 5 de la Manzana 3 de la Urbanización El Golf. Oeste: 2,67 metro lineal linda con área común que corresponde

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064813

-12-

a la zona de maniobra vehicular.

Nadir: Linda con subsuelo del edificio

Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losa de entrepiso

GARAJE 14 Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además

para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 12,79 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 5.14 metro lineal, linda con garaje 15 del mismo edificio,

Sur: 5.14 metro lineal, linda con garaje 13 del mismo edificio;

Este: 2.49 metro lineal linda con lote 5 de la Manzana 3 de la Urbanización El Golf.

Oeste: 2,49 metro lineal, linda con área común que corresponde a la zona de maniobra vehicular.

Nadir: Linda con subsuelo del edificio.

Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 15: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 13,72 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 5.14 metro lineal, linda con garaje 16 del mismo edificio.

Sur: 5.14 metro lineal, linda con garaje 14 del mismo edificio,

Este: 2.67 metro lineal linda con lote 5 de la Manzana 3 de la Urbanización El Golf.

Oeste: 2,67 metro lineal linda con área común que corresponde a la zona de maniobra vehicular.

Nadir: Linda con subsuelo del edificio.

Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losa de entrepiso.

GARAJE 16 Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 13,81 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 5.09 metro lineal, linda con garaje 17 del mismo edificio.

Sur: 5.14 metro lineal, linda con garaje 15 del mismo edificio.

Este: 2.70 metro lineal, linda con lote 5 de



Este documento genera un código QR que permite verificar la autenticidad de la información registrada en el sistema de la Notaría.

República de Colombia



la Manzana 3 de la Urbanización El Golf. Oeste: 2,70 metro lineal linda con área común que corresponde a la zona de maniobra vehicular. Nadir: Linda con subsuelo del edificio. Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losa de entrepiso. - - - - -

GARAJE 17 Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 11,70 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte: 5,09 metro lineal, linda con corredor de acceso a las áreas comunes de baño de choferes y subestación eléctrica del mismo edificio. Sur: 5,09 metro lineal, linda con garaje 16 del mismo edificio.-----

Este: 2,30 metro lineal linda con lote 5 de la Manzana 3 de la Urbanización El Golf. Oeste :2,30 metro lineal linda con área común que corresponde a la zona de maniobra vehicular. Nadir: Linda con subsuelo del edificio.-----
Cenit: Linda con zona de garajes del primer piso, en medio losa de entrepiso.-----

GARAJE 18: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 13,44 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:-----

Norte: 4,98 metro lineal, linda con garaje 19 del mismo edificio. Sur: 4,98 metros lineal, linda con área de uso común que corresponde a corredor de acceso al foso del ascensor principal, el shut de basura y subestación eléctrica. Este: 2,70 metro lineal, linda con lote 5 de la Manzana 3 de la Urbanización El Golf. Oeste: 2,70 metro lineal, linda con área común que corresponde a la zona de maniobra vehicular, Nadir: Linda con subsuelo del edificio. Cenit: Linda con zona de juego y terraza de uso común del primer piso, en medio losa de entrepisos. - - - - -

GARAJE 19: Consta de espacio para estacionar un vehículo

liviano. además para un gabinete-depósito , y tiene un área privada de 15,78 metros cuadrados, al propietario de este garaje se le asignará el uso privativo de los parqueos comunales (Garajes) 20 y 21

siendo el mantenimiento y conservación de éstos, de su responsabilidad, sus medidas y linderos, son:

Norte: 4.95 metro lineal, linda con corredor de acceso al área de motobombas en medio, con parqueadero comunal (Garaje 20) del edificio y zona de motobombas.

Sur: 4.98 metro lineal, linda con garaje 19 del mismo edificio.

Este: 3,18 metro lineal, linda con lote 5 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Oeste: 3,18 metro lineal, linda con área común que corresponde a la zona de maniobras vehicular de parqueo. Nadir: Linda con subsuelo del edificio.

Cenit: Linda con zona de juegos infantiles y terraza de uso común del primer piso, en medio losa de entrepiso .

GARAJE 20 :. Parqueo comunal . Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano , además para un gabinete-depósito y tiene un área de 12.69 metros cuadrados, tendrá servidumbre de entrada y salida de vehículos por el parqueadero comunal No 21 y será de carácter privativo del propietario del garaje 19, sus medidas y linderos, son:

Norte: 2.82 metro lineal, linda con área de antejardín, en medio, con carrera 58. Sur: 2.82 metro lineal con corredor de acceso al área de motobombas en medio con Garaje 19 y área de maniobras vehicular. Este: 4.50 metro lineal , linda con área común de motobombas en medio con lote 5 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Oeste : 4.50 metros linda con Garaje 21, de parqueo comunal.

Nadir: Linda, con subsuelo del edificio. Cenit.: Linda con



Paño: material que no contiene azúcares de origen vegetal, certificado de calidad, 100% algodón, 100% puro.

República de Colombia



zona de antejardín, en medio losa de entrepiso. - - - - -

GARAJE 21: Parqueo comunal. Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área de 19.29 metros cuadrados, recibe servidumbre de entrada y salida del garaje #20 y será de uso privativo del propietario del garaje 19 del edificio, sus medidas son:

Norte: 3.71 metro lineal, linda con antejardín en medio con la carrera 68:Sur: 3.71 metro lineal, linda con Área de maniobras de parqueo vehicular. - - - - -

Este: 5.20 metro lineal, linda con Garaje 20 de parqueo comunal y corredor de acceso al Área de motobombas.

Oeste : 5.20 metro lineal, linda con rampa de acceso vehicular al sótano. -----

Nadir: Linda con subsuelo del edificio.-----

Cenit , Linda con zona de antejardín, en medio losa de entrepiso.-----

PRIMER PISO: Las medidas correspondiente se encuentran en los planos de la propiedad horizontal . Altura libre del piso 3,40metrolineal.-----

GARAJE 22: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 13.50 metros cuadrados , sus medidas y linderos son: Norte: 5.00 metro lineal, linda, con área de uso común que corresponde al corredor de circulación vehicular de este piso, Sur: 5.00 metro lineal , linda con garaje 23 del mismo edificio, Este: 2,70 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobra vehicular del primer piso. Oeste: 2,70 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. -----

Nadir: Linda con Área sótano del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - - -

Cenit: Linda con apartamento número 201 del edificio, en medio losa de entrepiso , y techo del garaje.

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA

0064815

-14-

GARAJE 23: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 13,50 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: - - - - -

Norte: 5.00 metro lineal, linda con garaje 22 del mismo edificio. Sur: 5.00 metro lineal, linda con garaje 24 del mismo edificio. Este : 2,70 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobra vehicular del primer piso. Oeste: 2,70 metro lineal, linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con área del sótano del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - - -

Cenit: Con apartamento número 201 del edificio, en medio losa de entrepiso, y techo del garaje en canaleta o similar.

GARAJE 24.: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito, con un área privada de 18.47 metros cuadrados, con servidumbre de entrada y salida de vehículos por el garaje 25 y se enajenará conjuntamente con éste garaje, sus medidas son: - - - - -

Norte: 5.00 metro lineal, linda con garaje 23 del mismo edificio. Sur: 5.00 metro lineal, linda con lote 3-17 de la Urbanización El Golf. Este: 3.64 metro lineal, linda con garaje 25 del mismo edificio. - - - - -

Oeste: 3.75 metros. linda con lote 7 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Nadir: Linda con área del sótano del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - - -

Cenit: Linda con apartamento 201 del edificio, en medio losa de entrepiso y techo del garaje en canaleta o similar.

GARAJE 25.: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano y además para gabinete-depósito, recibe servidumbre de entrada y salida de vehículos de los Garajes 24 y 26 que serán conjuntamente vendidos al comprador de este garaje ,



Este documento tiene un valor legal y es válido para todos los efectos legales.

República de Colombia



tiene un área privada de 27.56 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte: 7.70 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde a la zona de maniobras vehicular del primer piso. Sur: 7.70 metro lineal, linda con lote 3-17 de la Urbanización El Golf. Este: 3.43 metro lineal, linda con garaje 26 del mismo edificio. Oeste: 3.64 metro lineal, linda con garaje 24 del mismo edificio. - - - - -

Nadir: Linda con área del sótano del edificio, en medio losa de entrepiso. Cenit: Linda con apartamento 201 del edificio, en medio losa de entrepiso y techo del garaje en canaleta o similar.

GARAJE 26: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano y además para un gabinete-depósito, con área privada 17.67 metros cuadrados, tiene servidumbre de entrada y salida de vehículo por el garaje 25 del edificio, que será vendido conjuntamente con los garajes 25 y 24, sus medidas y linderos son: Norte: 5.00 metros linda con garaje 27 del mismo edificio. Sur: 5.00 metros linda con lote 3-17 de la Urbanización El Golf. Este: 3.52 metros linda con lote 5 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf - - - - -

Oeste: 3.52 metros linda con garaje 25 del mismo edificio. Nadir: Linda con área del sótano del edificio, en medio losa de entrepiso, Cenit: Linda con apartamento 201 del edificio, en medio losa de entrepiso, y techo del garaje en canaleta o similar. -----

GARAJE 27: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área privada de 13.35 metros cuadrados, sus medidas y linderos son. Norte: 5.00 metro lineal, linda con garaje 28 del mismo edificio; Sur: 5.00 metro lineal, linda con garaje 26 del mismo edificio. Este: 2.67 metro lineal, linda con lote 5 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. Este: 2.67 metro lineal, linda con lote 5 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf. - - - - -

Deste: 2,67 metro lineal, linda con
área de uso común que corresponde a
zona de maniobra de vehículos del
primer piso. - - - - -

Nadir: Linda con área del sótano del
edificio, en medio losa de entrepiso.

Cenit: Linda con apartamento número 201 del edificio, en
medio losa de entrepiso, y techo del garaje en canaleta o
similar. -----GARAJE 28:

Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además
para un gabinete-depósito y tiene un área de 12,45 metros
cuadrados, sus medidas y linderos son: - - - - -

Norte: 5.00 metro lineal, linda con garaje 29 del mismo
edificio.-----

Sur: 5.00 metro lineal, linda con garaje 27 del mismo
edificio.-----

Este: 2,49 metro lineal, linda con lote 5 de la manzana 3 de
la Urbanización El Golf.-----

Oeste: 2.49 metro lineal, linda con área de uso común que
corresponde a zona de maniobra de vehículos del primer piso.

Nadir: Linda, con área del sótano del edificio, en medio losa
de entrepiso.-----

Cenit: Linda con apartamento número 201 del edificio, en
medio losa de entrepiso, y techo del garaje en canaleta o
similar. -----

GARAJE 29: Consta de espacio para estacionar un vehículo
liviano, además para un gabinete-depósito y tiene un área
privada de 13.35 metros cuadrados, sus medidas y linderos

son: Norte: 5.00 metro lineal, linda con garaje 30 del mismo
edificio. Sur: 5.00 metro lineal, linda con garaje 28 del
mismo edificio. Este: 2,67 metro lineal linda con lote 5 de
la manzana 3 de la Urbanización El Golf.-----



República de Colombia



Oeste: 2,67 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde a zona de maniobra de vehículos del primer piso,
Nadir: Linda con área del sótano del edificio, en medio losa de entrepiso.

Conit: Linda con apartamento número 201 del edificio, en medio losa de entrepiso, y techo del garaje en canaleta o similar.

GARAJE 30: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito, tiene un área privada de 12.50 metros cuadrados, sus medidas y linderos son: Norte : 5,00 metro lineal, linda con garaje 31 del mismo edificio. Sur: 5,00 metro lineal, linda con garaje 29 del mismo edificio. Este: 2.50 metro lineal, linda con lote 5 de la manzana 3 de la Urbanización El Golf.

Oeste: 2.50 metro lineal, linda con área de uso común que corresponde al área de maniobras vehicular del primer piso.
Nadir: Linda con área del sótano, en medio losa de entrepiso.
Conit: Linda con apartamento 201, en medio losa de entrepiso, y techo del garaje en canaleta o similar.

GARAJE 31: Consta de espacio para estacionar un vehículo liviano, además para un gabinete-depósito, tiene un área de 12.50 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 5.00 metro lineal, linda, corredor en medio, con área para juegos infantiles y área de sanitarios auxiliares del primer piso. Sur; 5.00 metro lineal, linda con garaje 30 del mismo edificio. Este: 2.50 metro lineal, linda con lote 5 de la manzana 3 de la Urbanización el Golf. Oeste: 2.50 metros linda con área común que corresponde a la zona de maniobras vehicular del primer piso. Nadir: Linda con área de sótano del edificio, en medio losa de entrepiso.

Conit: Linda con apartamento 201 del edificio, en medio losa de entrepiso y techo del garaje en canaleta o similar.

SEGUNDO PISO:

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA
-16-

0064817

Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de la propiedad horizontal. Altura libre del piso 3.00 metros. - - - - -

APARTAMENTO NUMERO 201:

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y zona de acceso directo al ascensor principal, recibo, sala, comedor, estudio con baño social. La zona privada consta de hall de reparto intimo; alcoba principal con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con closet, baño y tina; y closet para linos. - - - - -

La zona de servicio consta de cocina integral, área de labores, comedor auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de servicio y zona para unidad de aire acondicionado central.

El área privada de este apartamento que ocupa todo el piso, es de 337.82 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 12.74 metros en línea quebrada así: 5.16m-0.20m-1.25m-.40m-5.73m- y linda con vacío sobre la zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12.24 metros en línea quebrada, así: 4.37m-0.12m-3.73m-0.12-3.90m. y linda con vacío hacia la zona de garajes del primer piso. - - - - -

Este: 46.88 metros en línea quebrada así: 2.40m.-0.20m.-5.83m.-0.47m.-1.80m.-1.03m.-0.60m.-1.30m.-1.90m.-1.96m.-1.90m.-0.55m.-2.50m.-0.22m.-1.95m.-1.75m.-1.85m.-2.92m.-0.30m.-0.71m.-14.68m. y linda con vacío hacia la zona de juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso, Shut de basuras, ascensor principal, escalera comunal, foso de ascensor de servicio, y vacío hacia la zona de garajes del primer piso. - - - - -

Oeste: 29.83 metros en línea quebrada así: 2.60m.-0.15m-1.20m-0.15m-25.93m. y linda con vacío hacia



00047906839

República de Colombia



corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer piso. - - - - -

Nadiri: Linda con áreas comunes de antejardín, terraza, acceso, recepción, salón comunal, área de garajes y zona de maniobra vehicular del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - -

Cenit: Linda con apartamento número 301, del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - -

TERCER PISO: Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de la propiedad horizontal. Altura libre del piso 3.00 metros. - - - -

APARTAMENTO NUMERO 301. - - - -

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y zona de acceso directo al ascensor principal, recibo, sala, comedor, estudio con baño social. - - - -

La zona privada consta de hall de reparto íntimo alcoba principal con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con closet, baño y tina; y closet para linos. - - - -

La zona de servicio consta de cocina integral área de labores, comedor auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de servicio y zona para unidad de aire acondicionado central.

El área privada de este apartamento, ocupa todo el piso, es de 337,62 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 12,74 metros en línea quebrada así: 5,16m.-0,20m.-1,25m.-0,40m.-5,73m. y linda con vacío sobre la zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12,24 metros en línea quebrada, así: 4,37m.-0,12m.-3,73m.-0,12m.-3,90m. y linda con vacío hacia zona de garajes del primer piso. - - - -

Este: 46,88 metros en línea quebrada así: 2,40m.-0,20m.-5,83m.-0,47m.-1,80m.-1,03m.-0,60m.-1,36m.-1,90m.-1,96m.-1,90m.-0,55m.-2,50m.-0,22m.-1,95m.-1,75m.-1,85m.-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia zona de

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA
-17-

0064818

Juegos infantiles y zona de antejardin del primer piso; shut de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de ascensor de servicio, y vacio hacia zona de garajes del primer piso.

Deste: 29.83 metros en línea quebrada así: 2.60m.-0.15m.-1.20m.-0.15m.-25,73m. y linda con vacio hacia corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer piso. Nadir: Linda con apartamento número 201 del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - - -

Cenit: Linda con apartamento número 401 del edificio en medio losa de entrepiso. - - - - -

CUARTO PISO:

Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de la propiedad horizontal. Altura libre del piso 3,00 metros.

APARTAMENTO NUMERO 401:

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y zona de acceso directo al ascensor principal, recibo, sala, comedor, estudio con baño social. - - - - -

La zona privada consta de hall de reparto intimo alcoba principal con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con closet, baño y tina, y closet para linos. - - - - -

La zona de servicio consta de cocina integral, área de labores, comedor auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de servicio y zona para unidad de aire acondicionado central.

El Área privada de este apartamento, que ocupa todo el piso, es de 337,82 metro cuadrado, sus medidas y linderos son:

Norte: 12.74 metros en línea quebrada así: 5,16m.-0.20m.-1.25m.-0.40m.-5,73m. y linda con vacio sobre la zona de antejardin y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12.24 metros en línea quebrada, así: 4.37m.-0.12m.-3.73m.-0,12m.-3.90m. y linda con vacio hacia



0064818

República de Colombia

Notario Público en Colombia



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
AUTORIZADO POR EL NOTARIO

59

CUARTO PISO

zona de garajes del primer piso. - - - -

Este: 46.88 metros en línea quebrada así:
7,40m.-0,20m.-5,83m.-0,47m.-1,80m.-1,03m.-0,60m.-1,36m.-1,9
0m.-1,96m.-1,90m.-0,55m.-2,50m.-0,22m.-1,93m.-1,73m.-1,85m.
-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia zona de
juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso; shut
de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de
ascensor de servicio, y vacío hacia zona de garajes del
primer piso. - - - -

Oeste: 29.83 metros en línea quebrada así:
2,60m.-0,15m.-1,20m.-0,15m.-25,73m. y linda con vacío hacia
corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer
piso. Nadir: Linda con Apartamento número 301 del edificio,
en medio losa de entrepiso. Cenit: Linda con apartamento
número 501 del edificio, en medio losa de entrepisos

QUINTO PISO: - - - -

Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de
la propiedad horizontal. Altura libre del piso 3.00 metros

APARTAMENTO NUMERO 501: - - - -

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y
zona de acceso directo al ascensor principal recibo, sala,
comedor, estudio con baño social. - - - -

La zona privada consta de hall de reparto íntimo alcoba
principal con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con
vestier, baño y tina; una (1) alcoba con closet, baño y tina,
y closet para linos. - - - -

La zona de servicio consta de cocina integral, área de
labores, comedor auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de
servicio y zona para unidad de aire acondicionado central.

El Área privada de este apartamento, que ocupa todo el piso,
es de 337,82 metro cuadrado, sus medidas y linderos son:

Norte: 12.74 metros en línea quebrada así:
0,16m.-0,20m.-1,25m.-0,40m.-5,73m. y linda con vacío sobre la

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA

0064819

zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12.24 metros en línea quebrada, así: 4.37m.-0.12m.-3.73m.-0.12m.-3.90m. y linda con vacío hacia zona de garajes del primer piso. - - - -

Este: 46.88 metros en línea quebrada así: 2.40m.-0.20m.-5.83m.-0.47m.-1.80m.-1.03m.-0.60m.-1.36m.-1.90m.-1.96m.-1.90m.-0.55m.-2.50m.-0.22m.-1.95m.-1.75m.-1.89m.-2.92m.-0.30m.-0.71m.-14.68m. y linda con vacío hacia zona de juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso; shut de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de ascensor de servicio, y vacío hacia zona de garajes del primer piso. - - - -

Oeste: 29.83 metros en línea quebrada así: 2.60m.-0.15m.-1.20m.-0.15m.-25.73m. y linda con vacío hacia corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer piso. Nadir: Linda con Apartamento número 401 del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - -

Cenit: Linda apartamento número 401 del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - -

SEXTO PISO: - - - -

Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de propiedad horizontal. Altura libre del piso 3.00 metros.

APARTAMENTO NUMERO 601: - - - -

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y zona de acceso directo al ascensor principal, recibo, sala, comedor, estudio con baño social. - - - -

La zona privada consta de hall de reparto íntimo alcoba principal con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con closet, baño y tina, y closet para lino. - - - -

La zona de servicio consta de cocina integral, área de



República de Colombia



labores, comedor auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de servicio y zona para unidad de aire acondicionado central.

El área privada de este apartamento, que ocupa todo el piso, es de 337,82 metros cuadrados, sus medidas y linderos son:

Norte: 12,74 metros en línea quebrada así: 3,16m.-0,20m.-1,25m.-0,40m.-5,73m. y linda con vacío sobre la zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12,24 metros en línea quebrada, así: 4,37m.-0,12m.-3,73m.-0,12m.-3,90m. y linda con vacío hacia zona de garajes del primer piso. -----

Este: 46,88 metros en línea quebrada así: 2,40m.-0,20m.-5,83m.-0,47m.-1,80m.-1,03m.-0,60m.-1,36m.-1,93m.-1,96m.-1,90m.-0,55m.-2,50m.-0,22m.-1,95m.-1,75m.-1,85m.-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia zona de juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso; shut de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de ascensor de servicio, y vacío hacia zona de garajes del primer piso.-----

Oeste: 29,83 metros en línea quebrada así: 2,60m.-0,15m.-1,20m.-0,15m.-25,73m. y linda con vacío hacia corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer piso.-----

Nadie: Linda con apartamento 501 del edificio en medio losa de entrepiso. Cenit: Linda con apartamento 701 del edificio, en medio losa de entrepiso.

SEPTIMO PISO:

Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de propiedad horizontal. Altura libre del piso 3,00 metros.

APARTAMENTO NUMERO 701:

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y zona de acceso directo al ascensor principal, recibo, sala, comedor, estudio con baño social.

La zona privada consta de hall de reparto íntimo, alcoba

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064820

principal con vestier, baño y tina
una (1) alcoba con closet, baño y tina,
y closet para linos. - - - - -

La zona de servicio consta de cocina
integral, área de labores, comedor
auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de servicio y zona
para unidad de aire acondicionado central. - - - - -

El área privada de este apartamento, que ocupa todo el piso,
es de 337,82 metro cuadrado, sus medidas y linderos son:

Norte: 12.74 metros en línea quebrada así:
5,16m.-0.20m.-1.25m.-0.40m.-5,73m. y linda con vacío sobre la
zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12.24 metros en línea quebrada, así:
4,37m.-0.12m.-3.73m.-0,12m.-3.90m. y linda con vacío hacia
zona de garajes del primer piso. - - - - -

Este: 46,88 metros en línea quebrada así:
2,40m.-0,20m.-5,83m.-0,47m.-1,80m.-1,03m.-0,60m.-1,36m.-1,9
0m.-1,96m.-1,90m.-0,55m.-2,50m.-0,22m.-1,95m.-1,75m.-1,85m.
-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia zona de
juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso; shut
de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de
ascensor de servicio, y vacío hacia zona de garajes del
primer piso. Oeste: 29.83 metros en línea quebrada así:
2.60m.-0.15m.-1.20m.-0.15m.-25,73m. y linda con vacío hacia
corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer
piso. Nadir: Linda con apartamento 601 del edificio en medio
losa de entrepiso. - - - - -

Centit: Linda con apartamento 801 del edificio, en medio losa
de entrepiso. - - - - -

OCTAVO PISO. - - - - -

Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de
propiedad horizontal. Altura libre del piso 3.00 metros. - - - - -



República de Colombia



APARTAMENTO NUMERO 801:

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y zona de acceso directo al ascensor principal, recibó, sala, comedor, estudio con baño social.-----

La zona privada consta de hall de reparto íntimo, alcoba principal con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con closet, baño y tina, y closet para linos. La zona de servicio consta de cocina integral, área de labores, comedor auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de servicio y zona para unidad de aire acondicionado central. -----

El área privada de este apartamento, que ocupa todo el piso, es de 337,82 metro cuadrado, sus medidas y linderos son:

Nortes: 12.74 metros en línea quebrada así: 5,16m.-0.20m.-1.25m.-0.40m.-5,73m. y linda con vacío sobre la zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12.24 metros en líneas quebrada, así: 4.37m.-0.12m.-3.73m.-0.12m.-3.90m. y linda con vacío hacia zona de garajes del primer piso. -----

Este: 46,88 metros en línea quebrada así: 2,40m.-0,20m.-5,83m.-0,47m.-1,80m.-1,03m.-0,60m.-1,36m.-1,90m.-1,96m.-1,90m.-0,55m.-2,50m.-0,22m.-1,95m.-1,75m.-1,85m.-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia zona de juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso; shut de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de ascensor de servicio, y vacío hacia zona de garajes del primer piso. Oeste: 29.83 metros en línea quebrada así:

2,60m.-0,15m.-1,20m.-0,15m.-25,73m. y linda con vacío hacia corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer piso. Nadir: Linda con apartamento 701 del edificio, en medio losa de entrepiso . Cenit: Linda con apartamento 901 del edificio en medio losa de entrepiso. -----

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064821

NOVENO PISO - - - - -

Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de propiedad horizontal. Altura libre del piso 3.00 metros. - - - - -

APARTAMENTO NUMERO 901:

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y zona de acceso directo al ascensor principal, recibo, sala, comedor, estudio con baño social. - - - - -

La zona privada consta de hall de reparto intimo, alcoba principal con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con closet, baño y tina, y closet para linos. - - - - -

La zona de servicio consta de cocina integral, área de labores, comedor auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de servicio y zona para unidad de aire acondicionado central.

El área privada de este apartamento, que ocupa todo el piso, es de 337,82 metro cuadrado, sus medidas y linderos son:

Norte: 12.74 metros en línea quebrada así: 5,16m.-0.20m.-1.25m.-0.40m.-5,73m. y linda con vacío sobre la zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12.24 metros en línea quebrada, así: 4.37m.-0.12m.-3.73m.-0,12m.-3.90m. y linda con vacío hacia zona de garajes del primer piso. - - - - -

Este: 46,88 metros en línea quebrada así: 2,40m.-0,20m.-5,83m.-0,47m.-1,80m.-1,03m.-0,60m.-1,36m.-1,90m.-1,96m.-1,90m.-0,55m.-2,50m.-0,22m.-1,95m.-1,75m.-1,85m.-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia zona de juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso; shut de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de ascensor de servicio, y vacío hacia zona de garajes del primer piso. - - - - -

Oeste: 29.83 metros en línea quebrada así:



Datos referidos por el notario y verificados en el sistema público de información de la notaría

República de Colombia



2,60m.-0,15m.-1,20m.-0,15m.-25,73m. y linda con vacío hacia
 corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer
 piso. Nadir: Linda con apartamento 801 del edificio en medio
 losa de entrepiso. Cenit: Linda con apartamento 1001 del
 edificio, en medio losa de entrepiso. - - - - -
 DECIMO PISO. - - - - -

Las medidas correspondientes se encuentran en los planos de
 propiedad horizontal. Altura libre del piso 3.10 metros.

APARTAMENTO NUMERO 1001: - - - - -

La zona social del apartamento consta de hall de acceso y
 zona de acceso directo al ascensor principal, recibó, sala,
 comedor, estudio con baño social. - - - - -

La zona privada consta de hall de reparto íntimo, alcoba
 principal con vestier, baño y tina; una (1) alcoba con
 vestier, baño y tina; una (1) alcoba con closet, baño y tina,
 y closet para linos. - - - - -

La zona de servicio consta de cocina integral, área de
 labores, comedor auxiliar, mueble despensa, alcoba y baño de
 servicio y zona para unidad de aire acondicionado central. -

El área privada de este apartamento, que ocupa todo el piso,
 es de 337,82 metro cuadrado, sus medidas y linderos son:

Norte: 12,74 metros en línea quebrada así:
 5,16m.-0,20m.-1,25m.-0,40m.-5,73m. y linda con vacío sobre la
 zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12,24 metros en línea quebrada, así:
 4,37m.-0,12m.-3,73m.-0,12m.-3,90m. y linda con vacío hacia
 zona de garajes del primer piso. - - - - -

- - - - -

Este: 46,88 metros en línea quebrada
 así: 2,40m.-0,20m.-5,83m.-0,47m.-1,80m.-1,03m.-0,60m.-1,36m.
 -1,90m.-1,96m.-1,90m.-0,55m.-2,50m.-0,22m.-1,95m.-1,75m.-1,
 85m.-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia
 zona de juegos infantiles y zona de antejardín del primer

común de este nivel que incluye entrega al apartamento, escalera comunal, ascensor principal, foso de ascensor de servicio y shut de basuras es de 21.57 metros cuadrados.

SEGUNDO NIVEL PISO 12. - - - - -

La zona privada consiste en hall de acceso del ascensor principal, hall íntimo, alcoba principal, vestier amplio, baño, tina y jacuzzi, balcón interno que da al vacío de la sala, escalera privada interna que viene del primer nivel del Dúplex y entrega al área de uso privativo del apartamento en la azotea, estudio privado, dos (2) alcobas con vestier, closet, baño y tina, closet para linos y zona para unidad de aire acondicionado central. -----

El área privada de este nivel del dúplex que ocupa todo el piso es de 305,88 metros cuadrados. Y el área comunal independiente en este piso, que incluye escalera comunal, ascensor principal, foso de ascensor de servicio y shut de basuras es de 19,53 metros cuadrados. El total de área privada del Apartamento 11 Dúplex es de 642.12 metros cuadrados, y sus medidas y linderos son : - - - - -

PRIMER NIVEL (PISO 11)

Norte: 12.74 metros en línea quebrada así: 5.16m.-0.20m.-1.25m.-0.40m.-5.73m. y linda con vacío sobre la zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12.24 metros en línea quebrada, así: 4.37m.-0.12m.-3.73m.-0.12m.-3.90m. y linda con vacío hacia zona de garajes del primer piso. Este: 48,83 metros en línea quebrada así: -----

0,80m.-0,47m.-1,80m.-1,02m.-0,60m.-1,36m.-1,90m.-1,96m.-1,90m.-0,80m.-1,95m.-0,85m.-0,60m.-1,30m.-1,40m.-1,75m.-1,85m.-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia zona de juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso; shut de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de ascensor de servicio, y vacío hacia zona de garajes del

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064823

primer piso. Oeste: 29.83 metros en línea quebrada así: 2.60m.-0.15m.-1.20m.-0.15m.-25.73m. y linda con vacío hacia corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer piso. Nadir: Linda con apartamento 1001 del edificio, en medio losa de entrepiso. Cenit: Linda con el Segundo Nivel del Apartamento número 1101, en medio losa de entrepiso. En el sector de la sala con la azotea, en medio losa de entrepiso. -----



Para obtener más detalles, escanee el código QR certificado por el notario público.

República de Colombia

SEGUNDO NIVEL (PISO 12)

Norte: 12.74 metros en línea quebrada así: 5.16m.-0.20m.-1.25m.-0.40m.-5.73m. y linda con vacío sobre la zona de antejardín y acceso al edificio por la carrera 58.

Sur: 12.24 metros en línea quebrada, así: 4.37m.-0.12m.-3.75m.-0.12m.-3.90m. y linda con vacío hacia zona de garajes del primer piso. - - - - -

Este: 46.41 metros en línea quebrada así: 2.40m.-0.20m.-5.83m.-0.47m.-1.80m.-1.03m.-0.60m.-1.36m.-1,90m.-1,96m.-1,90m.-0,35m.-4,40m.-1,75m.-1,85m.-2,92m.-0,30m.-0,71m.-14,68m. y linda con vacío hacia zona de juegos infantiles y zona de antejardín del primer piso; shut de basura, ascensor principal, escalera comunal, foso de ascensor de servicio, y vacío hacia zona de garajes del primer piso. Oeste: 30.20 metros en línea quebrada y curva así: 2.60m.-0.15m.-1.20m.-0.15m.-7,80m.-3,10m. (curva)-15,20m. y linda con vacío hacia corredor de acceso vehicular y zona de garajes del primer piso. Nadir: Linda con Primer nivel del Pent House, en medio losa de entrepiso; excepto en el área de sala. Cenit: Linda con azotea del edificio, en medio losa de entrepiso. - - - - -



ARTICULO 12. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
AUTOR: [illegible]

Y EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACION Y PRIMA DE SEGUROS. - - - - -

Para los efectos del artículo 59 de la ley 182 de 1948, al inmueble se le asigna un valor de 100 y de acuerdo a la ubicación, el valor y la utilización de los bienes comunes, de las distintas unidades privadas, se determina un valor de uno (1%) para la totalidad de todos los garajes y de noventa y nueve (99%) para los apartamentos; se asigna a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad que será el resultante de dividir el área privada de las unidades del mismo tipo (garajes o apartamentos) por el área total de cada tipo y teniendo en cuenta el factor de incidencia utilizado para cada uno de ellos, así y de acuerdo a este valor o coeficiente cada propietario debe contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de la prima de seguro de incendio. Con base en lo anterior se asigna a cada uno de las unidades privadas los siguientes valores o coeficientes:

DENOMINACION	AREA PRIVADA	VALOR COEFICIENTE
GARAJE 01	14,58	0,033
GARAJE 02	15,00	0,034
GARAJE 03	13,70	0,031
GARAJE 04	13,78	0,031
GARAJE 05	17,49	0,040
GARAJE 06	14,01	0,032
GARAJE 07	13,92	0,032
GARAJE 08	13,62	0,031
GARAJE 09	13,55	0,031
GARAJE 10	18,44	0,042
GARAJE 11	26,82	0,061
GARAJE 12	17,00	0,038
GARAJE 13	13,72	0,031
GARAJE 14	12,79	0,029

USO EXCLUSIVO DE LA
 NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064829

GARAJE	15	13,72	0,031
GARAJE	16	13,81	0,031
GARAJE	17	11,70	0,026
GARAJE	19	15,78	0,036
GARAJE	22	13,50	0,031
GARAJE	23	13,50	0,031
GARAJE	24	18,47	0,042
GARAJE	25	27,56	0,062
GARAJE	26	17,67	0,040
GARAJE	27	13,35	0,030
GARAJE	29	12,45	0,028
GARAJE	29	13,35	0,030
GARAJE	30	12,50	0,028
GARAJE	31	12,50	0,028
TOTALES	29		
GARAJES		441,72 M2	1,000%
APARTAMENTO	201	337,82	9,082
APARTAMENTO	301	337,82	9,082
APARTAMENTO	401	337,82	9,082
APARTAMENTO	501	337,82	9,082
APARTAMENTO	601	337,82	9,082
APARTAMENTO	701	337,82	9,082
APARTAMENTO	801	337,82	9,082
APARTAMENTO	901	337,82	9,082
APARTAMENTO	1001	337,82	9,082
APARTAMENTO	1101	642,12	17,262
TOTAL	10		
APARTAMENTOS		3.682,50 M2	99,000%



República de Colombia



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO
 AUTORIZADO POR EL NOTARIO

21

ARTICULO 13. MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

Para introducir modificaciones en los apartamentos, garajes o unidades privadas, es necesario:-

1.º- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada.-

2.º Que el propietario obtenga de la Secretaria Municipal de Obras Públicas, la correspondiente licencia si ello fuere necesario.

3.º-Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Administrador de la copropiedad, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores.

ARTICULO 14 REPARACIONES: Cada propietario, se obliga a ejecutar por su cuenta de inmediato en el apartamento de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los daños que pueda causar tal omisión, el Administrador del edificio vigilará y hará cumplir esta obligación. Si por rotura de tuberías aguas negras o tuberías de agua potable, que no sean de uso común, ocurridas en los apartamentos por reformas, reparaciones o accidente de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia en el uso de los apartamentos por parte de los usuarios, se ocasionen desperfectos en la parte inmediatamente superiores, inferiores o colindantes, el propietario de la unidad que hubiere causado el accidente o hecho que motivo el desperfecto o deterioro, está obligado a repararlo a sus expensas y si surgieren diferencias entre los respectivos propietarios, la cuestión será resuelta sin apelación por la Asamblea de Copropietarios. Esta misma norma se aplicará en los casos que se produzcan humedades por no mantener en debidas condiciones, los desagües, grifos, empapes en la tuberías por no tomar las debidas precauciones

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064825

en las horas de ausencia o por no proceder a reparar los desperfectos con la urgencia requerida en cada caso.-----

ARTICULO 15. IMPUESTOS. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas, serán canceladas por sus respectivos propietarios independientemente. Las que gravan la totalidad del edificio, serán pagadas por todos los propietarios en la proporción asignada en los índices o coeficientes de copropiedad. Los impuestos y gravámenes, estarán a cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento en que se causen.-----

ARTICULO 16. DIVISION DE LOS BIENES COMUNES. Unicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si el edificio se destruye totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes, en el caso de que sea ordenada su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil.-----

ARTICULO 17: HIPOTECAS: En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el edificio total o parcialmente, subsistirán estos en las condiciones anteriores.-----

ARTICULO 18: REFORMAS AL REGLAMENTO: Toda reforma a este reglamento debe ser acordada por la Asamblea de Copropietarios y requerirá de la aprobación unánime de los asistentes a ella, salvo cuando haya contraversión con este artículo dentro de las normas establecidas en la ley 182 de 1948 y la ley 16 de 1985 y el decreto reglamentario No 1365 de 1986; con el procedimiento contemplado en el reglamento de copropiedad del edificio KIKA.-----

ARTICULO 19. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

Son derechos de los propietarios:-----



República de Colombia

República de Colombia



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 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 copropietarios.-----

3) Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de las mismas y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios colindantes.-----

4) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. Todo propietario a efecto de actuar en las deliberaciones de este organismo debe encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración del edificio KIKA.-----

5) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del edificio, cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados pudiendo llevarlo a cabo ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes.

6) Pedir al juez competente la imposición de multa, hasta de CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000.00) a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento.

7) Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuanto lo estime conveniente o necesario.-----

ARTICULO 20. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

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 servicio, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción, y en general dificultar el acceso o paso por ellos.

3) Deberán comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa ó contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias a las autoridades de higiene.

4) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales.

5) Mantener al día las contribuciones o cuotas que le corresponden para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejora voluntarias aprobadas por la Asamblea de copropietarios.

PARAGRAFO. El no pagar Administración o hacerlo con mes de atraso o más, le causará al Copropietario y/o residente y/o tenedor del apartamento, interés de sobregiro bancario certificado por la Superintendencia Bancaria, por la suma adeudada. Además para tener voz y voto en las Asambleas de Copropietarios, éstos tendrán que estar a PAZ Y SALVO por todo concepto en las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de Administración.

6) En caso de venta o de transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar al Administrador el nombre y domicilio del nuevo adquirente; a exigir al nuevo propietario que en la escritura respectiva exprese su conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7) No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos ó paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables ó corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad



Para obtener más información consulte el sitio web de la Notaría Quinta Bquilla en Internet: www.notariabquilla.com

República de Colombia



del edificio.-----

8) No modificar las fachadas del edificio, no colgar ropa, alfombra, 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 usuario, El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar y características que acuerden con el Administrador y cumpliendo con las disposiciones sobre la materia.-----

9) No instalar máquinas o aparatos que produzcan ruido, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieren con los servicios del edificio.-----

10) No mantener animales que molesten a los vecinos.

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

12) Permitir la entrada al Administrador del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento.-----

13) Velar por el buen funcionamiento de los aparatos o instalaciones de su unidad.-----

14) Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, de sus actos u omisiones, en especial por las multas que la Administración imponga 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 ocupen las respectiva unidad privada.-----

15) Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del Administrador, en la cual exprese la hora y detalles del trasteo.-----

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064830

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 cual se deberá pactar expresamente que el inquilino ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. Todo nuevo inquilino, huésped, etc, tendrá que presentar a la administración del edificio, el paz y salvo por cuotas de administración y demás, expedida al inquilino o huésped anterior, cuando haya transferencia o venta del inmueble, a fin de asegurarse de la situación del inmueble en este aspecto. de lo contrario tendrá que asumir en el siguiente mes la deuda pendiente no cubierta por el anterior propietario.

17) No podrá instalar en su propiedad negocios que puedan ser susceptibles de entorpecer la actividad de los demás y la tranquilidad de sus vecinos.

18) Se prohíbe comprometer el buen nombre del edificio y la tranquilidad de sus moradores, usando o alquilando o traspasando su derecho para establecimientos contrarios al destino del edificio, a la ley o las buenas costumbres.

19) Los propietarios están obligados a dar fiel y estricto cumplimiento de este reglamento, a las determinaciones de la Asamblea de copropietarios, a las ordenes que en el ejercicio de sus funciones dé el Administrador del edificio y a las disposiciones que no habiendo sido mencionadas estén o sean establecidas por leyes.

20) Es obligación de los propietarios o arrendatarios el pago oportuno de las expensas comunes o cuotas extraordinarias cuando quiera que se causen y en las proporciones establecidas, cualquiera sea la persona que use



CAUCA 706829

República de Colombia



o joco del apartamento.

A) Las expensas comunes ordinarias acordadas por la Asamblea de copropietarios deberán ser canceladas del primero al diez del mes respectivo, y las cuotas extraordinarias fijadas por la Asamblea de copropietarios deben ser canceladas diez (10) días después de haber recibido las respectivas cuentas de cobro por parte de la Administración. La mora en el pago de las expensas o cuotas extraordinarias, por cada día, de su no pago oportuno, será sancionado con el equivalente a dos salarios mínimo día hasta cuando pague; de persistir la mora la aplicación de la sanción para los meses sucesivos se hará en forma similar por cada cuota atrasada.

B) Cuando la mora en las expensas comunes sobrepase los (30) días, el Presidente de la Junta de Administración y/o el Administrador procederán al cobro judicial de acuerdo con lo previsto en la Ley sobre régimen de propiedad horizontal; al Presidente de la Junta de Administración y/o al Administrador corresponden obligatoriamente adelantar la cobranza judicial mediante la contratación de una entidad especializada, y debidamente constituida y con personería jurídica; el propietario moroso correrá con los gastos por honorarios de abogados que representarán un 30% del monto de la deuda y con las sanciones estipuladas en otras cláusulas de este reglamento. El Presidente de la Junta de Administración y el Administrador del Edificio responderán por esta actividad, y podrán ser sancionados, simultáneamente, hasta con dos (2) salarios mínimos por cada día de demora en el cumplimiento del mandato de darlos y proceder al cobro judicial, así haya sido por olvido, descuido o negligencia; y en tal evento de subsistencia, todo legítimo copropietario podrá iniciar y concluir el proceso de cobranza individual e conjuntamente a nombre del Edificio.

C) El Copropietario, residente y/o tenedor de un

Apartamento que se encuentre atrasado en el pago de las expensas por mas de dos (2) meses, no tendrá derecho a gozar de los siguientes servicios comunales: No se le facilitará los accesos a los garajes y áreas administrativas, podrá acceder por su cuenta pero no podrá ordenar a los empleados de la administración que le colaboren al respecto, ni podrá por su cuenta nombrar o colocar a otras personas para tal fin, porque esto es potestativo de la Administración; se le restringirá el servicio de celadores y empleados de mantenimiento y otros al moroso, y no podrán recibir de él ordenes relacionados con los servicios que prestan en el Edificio. Además la Administración se reserva el derecho de publicar en cartelera y otros lugares del Edificio, el nombre de los deudores morosos.

D) Para modificar el presente Artículo se requiere el voto afirmativo unánime (100%) de los copropietarios.

E) No podrá instalar en su propiedad ninguna clase de negocios, talleres, oficinas, escuelas, ni simposios económicos, políticos o religiosos, pues la propiedad es para uso único y exclusivo de vivienda familiar.

ARTICULO 21: ADMINISTRACION. La administración del inmueble se hará a través de los siguientes órganos:

- 1.- Asamblea de copropietarios;
- 2.- Consejo de administración;
- 3 - Administrador; y
- 4.- Auditor o revisor fiscal

ARTICULO 22. DISPOSICIONES TRANSITORIAS. Mientras se hace la elección del Administrador, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento, se designa como Administrador provisional general a "G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA". Una vez se hayan entregado mediante los respectivas actas, los apartamentos y



1303479626

República de Colombia



garajes que forman el Edificio, el Administrador provisional podrá entregar la Administración del inmueble a un Administrador "especial" que será designado por G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA, por este hecho queda desligada de toda responsabilidad por la administración del inmueble G.B. CONSTRUCCIONES LIMITADA. Y a partir de ese momento el Administrador "especial" del Edificio acatará y hará cumplir en su totalidad el presente reglamento, y dependerá de la Asamblea de Copropietarios.

ARTICULO 23. DE LA ASAMBLEA. La Asamblea de copropietarios está formada por todos los propietarios de las Unidades Privadas. A ella podrán asistir con voz y voto todos ellos. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona que pueda ser o no miembro de la Asamblea, pero en todo caso esta delegación no podrá recaer en nombre del arrendatario del inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador o Presidente de la Asamblea y solo será válida para la reunión que la motiva. La Asamblea es el órgano supremo de la Administración y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de éste régimen jurídico. La Asamblea General de copropietarios la integran todos los propietarios del edificio que a la fecha de la respectiva reunión tenga sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios constituido válidamente; las resoluciones de la Asamblea son de cumplimiento obligatorio para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido adoptados por las mayorías exigidas por la ley o éste reglamento.

ARTICULO 24. REUNIONES. La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año entre los tres (3) primeros meses de cada año previa fijación de lugar y

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064832

citación que enviará el Administrador por carta a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en lugar de acceso principal del inmueble dejando constancia, tanto en las cartas como en el aviso, del motivo de la reunión.

Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior a quince (15) días calendario de la fecha de la reunión; a la falta de convocatoria por parte del Administrador, la Asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril a las 6:00 p.m. en las oficinas del Administrador. La Asamblea se reunirá extraordinariamente por convocatoria del Administrador o de un número de copropietarios cuyos coeficientes representen al menos el 20% del coeficiente de copropiedad del inmueble. El procedimiento para la convocatoria de las Asambleas extraordinarias deberá ceñirse a las normas prescritas para las citaciones de las Asambleas ordinarias.

Durante los quince (15) días de aviso previo mencionado antes, el Administrador y el auditor o revisor fiscal mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante ocho (8) horas hábiles cada día. Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el propietario que la misma Asamblea elija y actuará como secretario el Administrador. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posea. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado, un voto por cada unidad que represente. Cuando dos (2) o más personas son propietarios de una sola unidad o si la unidad es de sucesiones ilíquidas sin Representante Legal o de personas jurídicas, serán



República de Colombia



representados por una sola persona ante la Asamblea

ARTICULO 25. QUORUM. La Asamblea deliberará validamente con la asistencia de los propietarios o de sus representantes cuya suma de coeficientes represente al menos el 51% del total. Si no se completare ésta proporción el Administrador convocará para una segunda reunión. Si para la segunda reunión no se completare el quórum, en ésta hará quórum cualquier número de miembros que asista, cuyos coeficientes sumen más del 20% del valor inicial del edificio. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos de los asistentes a la respectiva reunión. Sin embargo, todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, o la construcción de nuevas unidades de vivienda privada, ó la subdivisión de las mismas, o toda decisión que implique una alteración en el uso o goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los votos de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.-----

De todo lo tratado y decidido en la Asamblea, se dejará constancia en un libro de actas que autorizarán el Presidente y el Secretario de la reunión. Estas actas se ordenarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto, registrado en uno de los juzgados Civiles Municipales de la ciudad, o en la Cámara de Comercio de la misma ciudad. Dichas actas debidamente autenticadas, hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas ante notario, prestan mérito ejecutivo, conforme lo dispuesto en el artículo 13 de la ley 183 de 1.981. Es suficiente la firma del Presidente y el Secretario de la Asamblea para acreditar su autenticidad.

ARTICULO 26. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.-----

Las funciones de la Asamblea: -----
1.- Elegir anualmente al Administrador y su suplente,
supervisar la asignación, supervigilar sus funciones y removerlo

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA,
-29-

0064833

- por justas causas.-----
- 2- Crear los
cargos que estime necesarios y señalar
sus asignaciones.-----
- 3- Organizar la administración
general del inmueble y velar por el
cumplimiento de éste reglamento.-----
- 4- Revisar y fenecer las cuentas del Administrador.
- 5- Aprobar el presupuesto de gastos para la administración,
conservación y reparación del edificio.
- 6- Ordenar la construcción de mejoras voluntarias.
- 7- Imponer gravámenes extraordinarios, fijar los plazos
dentro de los cuales deben pagarse las cuotas y señalar los
intereses de mora.-----
- 8- Reglamentar el uso de los bienes comunes.
- 9- Elaborar el presupuesto de gastos para la
administración, conservación y reparación del edificio, o su
reconstrucción en los casos en que ello sea procedente
conforme a la ley o este Reglamento.-----
- 10- Decidir los conflictos que ocurran entre el
Administrador y los propietarios ó entre éstos por causa del
ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad
común, así como los que se originen en la interpretación y
ejecución de éste Reglamento.-----
- 11- Aprobar las reformas a éste Reglamento con el voto
afirmativo del 100% del valor de los coeficiente de
copropiedad. en los siguientes aspectos: Nombre del Edificio,
reforma de la propiedad privada y área comunes, coeficientes
de copropiedad y fondo de reserva y política de cobranza.
- 12- Autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el
área de propiedad común o exclusiva. Cuando éstas obras se
refieran a las áreas de propiedad común y por lo tanto por
cuenta y riesgo de la comunidad de propietarios, corresponde



República de Colombia



a la Asamblea autorizarlas cuando el valor excede de tres salarios mínimos mes.

13- Resolver los conflictos o reclamos que se susciten entre el Administrador y el auditor o revisor fiscal y los usuarios del edificio y de cualquiera de ellos entre sí.

14- En general conocer y decidir de todos los asuntos de interés general del consorcio de propietarios no atribuidos a otra competencia.

15- Elegir los miembros del consejo de Administración, principales y suplentes.

16- Delegar las funciones que a bien tengan en el consejo de administración.

ARTICULO 27. ARBITRAMIENTO.- En el evento de que las partes no aceptaren la decisión de la Asamblea de copropietarios, el asunto se someterá a la decisión de árbitros, todo de acuerdo a lo dispuesto sobre el particular por el Código de Comercio.

ARTICULO 28. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.- El consejo de administración estará compuesto por tres (3) miembros con sus respectivos suplentes numéricos, principales y suplentes, pudiendo ser reeligidos indefinidamente por la Asamblea; el periodo del Consejo de Administración será de un año y empezará a contarse a partir de la fecha que se efectúe la elección por la Asamblea. El consejo sesionará ordinariamente por lo menos una vez por cada mes, previa convocatoria del Administrador y extraordinariamente a solicitud de su presidente al Administrador. Actuará como secretario el Administrador, quién hará las citaciones para las reuniones ordinarias o extraordinarias en atención a orden del Presidente.- Las decisiones del Consejo se tomarán por mayoría de votos y no podrá sesionar con un número menor de dos (2) miembros principales o suplentes, reunidos conforme lo dispone este Reglamento.

De todas las decisiones tomadas por el Consejo, se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por el Presidente y el secretario.-----
FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.-----

- 1- Designar auditor o revisor fiscal, fijarle su remuneración, removerlo por causas justificadas y supervisar sus funciones.-----
- 2- Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del reglamento del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la reforma y goce de los mismos.-----
- 3- Proponer a la Asamblea la realización de programas y mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del edificio y la forma de distribución de aporte del costo entre los propietarios.-----
- 4- Vigilar la administración del edificio y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo así como la armonía entre los ocupantes del edificio.
- 5- Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas.
- 6- Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores.
- 7- Autorizar previamente el Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurrieren en el curso de cada ejercicio.-----
- 8- Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el Balance o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras la propiedad común, para lo cual será obligatorio e imperativo desde que entre a regir en forma definitiva el Fondo Común del Edificio, guardar y/o



Este papel para su validez requiere la presencia física de la Notaria Quinta Bquilla, inscrita en el Registro de la Cámara de Comercio de Bogotá.

República de Colombia



ahorrar el diez (10%) por ciento de los recaudos por cuotas mensuales de administración, y destinarlos a una cuenta de ahorro especial en una de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda reconocidas, para que cuando haya en un futuro reparaciones de la Planta Eléctrica, Ascensores, Pintura, Pisos comunes, del edificio a realizarse haya suficientes fondos y recursos para estos casos.-----

9- Autorizar en cada caso al Administrador para celebrar contratos en cuantía superior a \$100,000.00 no incluidos en el presupuesto anual de gastos. -----

10- Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de propietarios del inmueble, por razón del régimen de propiedad horizontal.-----

11- Convocar por conducto del Administrador a las Asambleas extraordinarias.-----

12- Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.

13- Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador en los primeros diez (10) días de cada mes.-----

14- En general, ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.-----

PARAGRAFO.- No podrá ser elegido miembro del Consejo Administrativo quien no sea copropietario del inmueble. Quien fuere elegido no reuniendo ésta condición o la perdiese con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo período.-----

ARTICULO 29.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador es el Representante Legal de la copropiedad y podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de Unidades del edificio, será nombrado por mayoría absoluta de votos de los

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BOQUILLA

0064835

asistentes a la respectiva reunión de la Asamblea de copropietarios, ejerciendo sus funciones bajo dirección inmediata de la Asamblea y responderá por la marcha del edificio. Bajo su dependencia tendrá a los empleados subalternos.

SON FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.-

- 1- Colaborar con la Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la Asamblea las irregularidades; y si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.
- 2- Cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común.
- 3- Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del edificio y sus habitantes.
- 4- Recaudar las cuotas proporcionales que deban pagar los propietarios para atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la Asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma Asamblea fije, para atender los gastos imprevistos.
- 5- Presentar a la Asamblea informes detallado sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general del edificio.
- 6- Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación que ordene la Asamblea.
- 7- Atender la correspondencia relativa al edificio, archivarla debidamente y llevar los libros de cuenta, contratos y comprobantes, y en general la contabilidad del edificio.



República de Colombia



- 8- Convocar a la Asamblea General a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere necesario o se lo solicite un número de propietarios que represente, por lo menos el 20% del valor del edificio.-----
- 9- Proponer a la Asamblea general los presupuestos de ingresos y egresos y las modificaciones que considere necesarias al presupuesto. El presupuesto deberá quedar definido y entregado para el conocimiento de los propietarios, para el segundo Lunes del mes de Enero del año correspondiente.-----
- 10- Presentar a la consideración y aprobación de la Asamblea General, el balance general de las cuentas cortadas en 31 de Diciembre de cada año; enviar trimestralmente a cada propietario relación detallada de ingresos y egresos y a tiempo de terminar su mandato, rendir cuentas completas y aprobadas.-----
- 11- Representar judicial y extrajudicialmente a la comunidad de propietarios y otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la comunidad.
- 12- Llevar las actas de la Asamblea y servir de secretario de la misma.-----
- 13- Contratar y mantener las pólizas de seguro contra incendio por valor real del edificio y de los bienes de propiedad común.-----
- 14- Celebrar contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del consejo de Administración y vigilar el cumplimiento por parte de los empleados de la Administración de sus deberes y órdenes impartidas por sus superiores.-----
- 15- Encargarse del manejo del fondo común del Edificio y del fondo de reserva, conforme a las reglamentaciones dispuestas por la Asamblea. Para este manejo el Administrador deberá

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA

-32-

0064836

proveerse de Póliza de manejo tramitada
anta una compañía de seguros
legalmente constituida.

ARTICULO 30: FUNCIONES DEL REVISOR
FISCAL.

Son funciones del Revisor fiscal.:

- 1- Efectuar con la regularidad que indique el consejo, el
arqueo de fondos comunes.
- 2- Velar por los libros y cuentas del edificio estén al
día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el
consejo.
- 3- Informar por escrito y en oportunidad al Administrador
y al consejo sobre las irregularidades existentes en el
manejo de cuentas y presupuestos que el Consejo deberá
presentar a consideración de la Asamblea.

PARAGRAFO.- El Revisor Fiscal no podrá estar ligado dentro
del cuarto grado civil de consanguinidad o al segundo de
afinidad con el Administrador, con los miembros del Consejo
de Administración, con el Contador y con el Cajero, si los
hubiere y su cargo es incompatible con cualquier otro cargo
o empleo en la administración.

ARTICULO 31. FONDO COMUN DEL EDIFICIO. Con el fin de atender
los gastos de mantenimiento y administración del edificio en
forma oportuna, se crea un Fondo Común que será reglamentado
por la Asamblea de Copropietarios y manejada por el
Administrador. Este fondo estará constituido por la
contribución de todos los propietarios por expensas comunes,
cuotas extraordinarias, multas y su cuantía acumulada será
equivalente al valor del presupuesto de gastos
correspondiente.

ARTICULO 32. FONDO DE RESERVA. Se crea el Fondo de Reserva
para atender en casos especiales, de conservación, como



Este código QR permite verificar la autenticidad y validez de la información contenida en este documento.

República de Colombia



pintura del Edificio, arreglos mayores de electricidad, cambio de los motores de las puertas de garajes o puertas comunes, impermeabilización, señales de T.V., arreglo planta eléctrica, motobombas, ascensores, de todo lo anterior se excluye el mantenimiento ordinario o reformas en la copropiedad. El fondo que estará constituido por la contribución obligatoria de todos los copropietarios, la que se fija en el diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con el cuadro de coeficiente de copropiedad, y por término indefinido. Para la modificación de este artículo se requiere la voluntad unánime de todos los propietarios.

PARAGRAFO 1. El fondo de reserva se manejará en cuenta especial abierta en una Corporación De Ahorro y Vivienda o entidad bancaria, donde produzca intereses.

ARTICULO 33: CUENTAS BANCARIAS.- El consejo de Administración y el Administrador del edificio abrirán las cuentas bancarias que sean necesarias, para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas y contribuciones. El fondo de reservas, se maneje en cuenta especial abierta en una corporación de ahorro y vivienda para que gane intereses.

ARTICULO 34: INVENTARIO Y BALANCES.- El treinta y uno (31) de Diciembre de cada año el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el Inventario y Balance correspondiente, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea General de Copropietarios en la reunión ordinaria siguiente.

ARTICULO 35: ANTENA RADIO Y TELEVISION: El área sobre la tapa del tanque de agua que está en la azotea, en su totalidad será reservada, para que G.B. CONSTRUCCIONES LTDA. instale y mantenga por su cuenta, para su servicio particular, una o varias torres para sobre ellas colocar antenas de radio comunicaciones y televisión las cuales podrán estar

USO EXCLUSIVO DE LA
NOTARIA QUINTA BQUILLA

0064837

prestando servicio así sea dentro o fuera del Edificio, o para que desde allí lleven las señales hasta otro sitio.

PARAGRAFO: Sobre la tapa del tanque de agua que se habló antes no podrá haber nada mas que lo que trato el articulo anterior, y por este derecho esta exenta de expensa alguna la Sociedad G.B. CONSTRUCCIONES LTDA.

ARTICULO 36: ACOMETIDA TELEFONICA: El edificio KIKA contará con una acometida telefónica para Diez (10) líneas una para cada apartamento, una para la portería (conserje) y una adicional para el constructor :G.B CONSTRUCCIONES LTDA . Los copropietarios podrán solicitar líneas adicionales ante la empresa respectiva bajo su exclusiva responsabilidad y a su cargo.

ARTICULO 37: DISPOSICIONES VARIAS: En la eventualidad que la Administración del Edificio haya sido entregada por la Sociedad G.B. CONSTRUCCIONES LTDA., antes de concluir la etapa de enagenación de los apartamentos que constituyen la propiedad horizontal, la firma constructora pagará como cargo a la Administración del Edificio hasta Cincuenta mil pesos (\$50.000,00) solamente, por cada unidad de vivienda no vendida o entregada, tampoco en este lapso estará obligada a cancelar cuotas extraordinarias ni al pago de la retención para el fondo de reserva, ya que por tal condición especial no estará haciendo uso de los bienes comunes, ni ascensores, ni escaleras, ni plantas eléctricas, etc.

Leid y aprobado que fué el presente instrumento se firma por los otorgantes, previa advertencia del registro correspondiente. Superintendencia de N.R.\$1.000.00, fondo Notarial \$500.00, Derechos Notariales \$ 3.00 .000.-te.-
La presente escritura se extendió en las hojas de papel



República de Colombia



autorizado Nos. 0064801/ 802/803/804/805/806/808/838/810/811/812
813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/829/825/827/830/831
832/833/834/835/836/837 . - - - - -

2012

2.7.17.77
[Signature]

Miguel Ángel Tapuero Ramírez
c.c. 164305 de Bto

NOTARIA QUINTA DE BARRANQUILLA

[Signature]
ROSALBA RUEDA DE JORDAN
NOTARIA QUINTA



92

2.7.22
MONTE

[Handwritten mark]

EDIFICIO KIKA	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: 102
	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA	CONSECUTIVO: 001
		APROBADO POR: ADMINISTRACIÓN

**ACTA No. 001 de 2022
PRIMERA CONVOCATORIA
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
EDIFICIO KIKA**

En la ciudad de Barranquilla, departamento del Atlántico, siendo las 7:30 pm, a los diecisiete (17) días del mes de marzo de 2022, se reunió en PRIMERA convocatoria la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO KIKA realizada por Home Marketing de Colombia, empresa administradora, mediante convocatoria escrita y electrónica del día 16 de febrero de 2022, enviada a cada uno de los propietarios de las unidades privadas de acuerdo a la última dirección física y de correo electrónico registrada por los mismos como consta en la planilla de firmas que hace parte integral del acta, con el fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto:

ORDEN DEL DÍA:

1. Llamado a lista y verificación de quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección de Presidente, Secretario y miembros verificadores de acta
4. Informe de Gestión Home Marketing - Administración
5. Presentación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021
6. Presentación del presupuesto 2022
7. Elección de miembros del Consejo de Administración 2022-2023
8. Elección de Comité de Convivencia 2022-2023
9. Propositiones y Varios

1. LLAMADO A LISTA y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Como consta en la planilla de asistencia a la Asamblea General Ordinaria No Presencial, que hace parte integral de la presente acta y se anexa, el quórum presente en esta asamblea fue del 55% de los coeficientes según el Índice de Participación General de la copropiedad.

EDIFICIO KIKA	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: 102
	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA	CONSECUTIVO: 001
		APROBADO POR: ADMINISTRACIÓN

Apto	Copropietario	Representado por	Coef.
201	Jaime Ali	No asistió	
301	Monica Escaf	Monica Escaf	9,23
401	Francisco Sales	No asistió	
501	Gustavo Vergara	Rafael Nassar	9,17
601	Rafael Nassar	Rafael Nassar	9,19
701	Edgardo Rosales / Martha Bornacelly	Martha Bornacelly	9,18
801	Rodolfo Plata /Ana Maria Salcedo	Rafael Nassar	9,18
901	Blanca Mendez	No asistió	
1001	Juan Montoya / Nelly Lecompte	Juan Montoya	9,22
PH	G.B Construcciones	No asistió	
			55,17

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación de quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección de Presidente, Secretario y miembros verificadores de acta
4. Informe de Gestión Home Marketing - Administración
5. Presentación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2021
6. Presentación del presupuesto 2022
7. Elección de miembros del Consejo de Administración 2022-2023
8. Elección de Comité de Convivencia 2022-2023
9. Proposiciones y Varios

3. ELECCIÓN DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y MIEMBROS VERIFICADORES DE ACTA

Se hace la instalación de la Asamblea y se elige por unanimidad al Presidente, Secretaria y Miembros verificadores del acta de la Asamblea

PRESIDENTE: Rafael Nassar

SECRETARIO: Nasly Dávila

MIEMBROS VERIFICADORES: Juan Montoya – Martha Bornacelly

4. INFORME DE GESTIÓN HOME MARKETING – ADMINISTRACIÓN

- La administradora Nasly Davila socializa que se envió informe de gestión previo a la Asamblea, para ser analizado previamente por los copropietarios.
- Se socializó previamente con el Consejo de Administración el presupuesto que se presentará en esta asamblea correspondiente al año 2022, así

EDIFICIO KIKA	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: 102
	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA	CONSECUTIVO: 001
		APROBADO POR: ADMINISTRACIÓN

mismo se han atendido las peticiones realizadas de carácter administrativo, legal, financiero y operativo de la copropiedad.

- **Administración:** La empresa Home Marketing de Colombia SAS ha sido la encargada de administrar el Edificio Kika desde el año 2021, desde entonces nos hemos permitido llevar a cabo varias iniciativas y proyectos en pro de la comunidad, su patrimonio y sus intereses, respetando siempre las funciones y facultades de cada órgano que coexiste con la persona jurídica. Cada opinión, asesoría, punto de vista o crítica constructiva será fundamental para reconsiderar nuestro actuar en varias de las situaciones que tendremos que resolver.
- **Horario de Atención:** La administradora y los supervisores están disponibles 24/7 para atención de emergencias y prestan atención diaria presencial en el edificio por parte del gerente operativo Andrés Acosta y Nasly Dávila, quienes se reúnen con los propietarios y residentes cuando estos lo soliciten.
- **Gestiones Administrativas Adelantadas:**
 - Cambio de Representación Legal
 - Cambio de Titular con Triple A
 - Solicitud con Obra Vecina
 - Reuniones de Proyecto de Remodelación de PH
 - Renovación Poliza de Seguro
 - Revisión de Contratos
 - Recuperación de Cartera
 - Conciliación de Cuentas con Proveedores y Propietarios
- **Proyectos adelantados:** Durante la gestión del año 2021, se llevaron a cabo varios procesos, entre los cuales se destacan:
 - Mantenimientos preventivos mensuales
 - Certificación del Ascensor
 - Resane de Paredes
 - Iluminación del Lobby
 - Lavado de los Tanques
 - Instalación del Espejo Retrovisor
 - Reparación Porton de Garaje
 - Cambio de Ventanas de Lobby
 - Limpieza de Parqueaderos
 - Recuperación del Salón Social
 - Silla de Recepción
- **Proyectos Por Adelantar:** Algunos de estos proyectos se podrán trabajar con el presupuesto ordinario
 - Techo de Garaje de la Planta Alta
 - Mangueras Contra Incendio
 - Piso del Andén



EDIFICIO KIKA	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: 102
	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA	CONSECUTIVO: 001
		APROBADO POR: ADMINISTRACIÓN

- Planta Eléctrica
- Se les presenta un plan de inversiones donde se plantean los trabajos que necesita el edificio, está basado en cotizaciones realizadas el año pasado.
- Se solicita cotizar la planta eléctrica nueva.
- Falta cotizar la reja del jardín.

5. PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

- Estos fueron enviados oportunamente a todos los copropietarios para su revisión previa a la Asamblea, y se socializaron previamente con el Consejo de Administración. Adicionalmente, estos son enviados mensualmente a cada uno de los copropietarios.
- Se presentan los estados financieros a diciembre de 2021, y se hace un comparativo entre el año 2020 y 2021, resaltando algunos aspectos:
 - Activos corrientes: aumentaron un 39%
 - Saldo en Bancos: Cuenta Corriente: \$4.563.505,24 y Fiducia: \$257.733,03
 - Cuentas por Cobrar: \$31.466.000
 - Pasivos Corrientes tuvieron una disminución del 17%.
 - El saldo de \$200 correspondiente al apartamento 701 se lleva a ajuste en el presupuesto por decisión de Asamblea.
 - Patrimonio de \$111.964.000
 - Excedente de \$51.753.000
 - Cartera a 31 de diciembre: \$128.431.525, correspondiente a cuota ordinaria: \$101.139.525 representado en 4 apartamentos, y cuota extraordinaria de \$27.292.000
 - Se quedaron sin cancelar dos meses del servicio de personal de vigilancia y Aseo.
 - Valor presupuestado para el año 2021 fue de \$196.251.260, y se realizaron gastos por \$199.251.717, se recuerda que en el año 2021 se trabajo basado en flujo de caja y no en presupuesto
 - Cartera a Marzo 2022: \$112.353.000, representado en cuota ordinaria de \$78.486.000 y cuota extraordinaria de \$19.000.000
 - Con un 100% de coeficientes presentes a favor, son aprobados los estados financieros.

6. PRESENTACIÓN DEL PRESUPUESTO 2022

- Este fue enviado oportunamente a todos los copropietarios junto a la convocatoria para su revisión previa a la Asamblea, adicionalmente fue

EDIFICIO KIKA	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: 102
	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA	CONSECUTIVO: 001
		APROBADO POR: ADMINISTRACIÓN

revisado con el consejo de administración y se realizaron los ajustes que se solicitaron.

- El rubro más alto y de aumento significativo y que afecta el presupuesto es el de personal del edificio.
- Con VP Global se renovó el contrato por dos años más y la reinversión se hizo efectiva como descuento a la factura de vigilancia
- Se reflejó una variación del valor de los honorarios de la Administración debido al cambio de Administración.
- Se ajustaron los costos de mantenimiento, según lo que se ha trabajado. Se hará un estudio en unos meses para verificar que el presupuesto esté de acuerdo a los gastos reales del edificio.
- Al Presupuesto final se le estableció un 4,47% de incremento
- El incremento de la cuota de administración es del 4,98%. Se informa a los copropietarios cuál será el nuevo valor de la cuota ordinaria según el coeficiente.
- Hace unos años varios apartamentos dieron una cuota para contratación de abogado, el cual nunca fue devuelto y se solicita a la administración generar el pasivo de Cuentas por Pagar Para realizar la respectiva devolución cuando el edificio cuente con flujo de caja, los copropietarios afectados son: Juan Montoya, Monica Escaf, Rafael Nassar, Ana Maria Plata.
- Se da un recuento de las cuentas por pagar las Cuentas por Pagar a Marzo 17 de 2022.
- El año pasado hubo recuperación de Cartera de mas de \$30.000.000 que ayudó a pagar varias cuentas que estaban pendientes y ayudaron a generar un flujo de caja al edificio.
- El apto 301 solicitó ante la Asamblea la condonación de los intereses de su deuda y se compromete a pagar su deuda en 3 cuotas (abril, mayo y junio). La solicitud fue aprobada por el 100% de los asambleístas.
- Con un 100% de los coeficientes presentes a favor, es aprobado el presupuesto para el año 2022 por valor de \$ 198.771.376 y el cobro de los retroactivos de enero, febrero y marzo 2022.

EDIFICIO KIKÁ

PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL

CÓDIGO: 102

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA

CONSECUTIVO:
001

APROBADO POR:
ADMINISTRACIÓN

ITEM 1	SERVICIOS VIGILANCIA Y ASEO	ANUAL	MENSUAL
1.1	SERVICIO DE VIGILANCIA Y CAMARAS	\$ 104.109.192	\$ 8.675.766
1.2	SERVICIO DE ASEO	\$ 22.559.856	\$ 1.879.988
	TOTAL SERVICIO VIGILANCIA Y ASEO	\$ 126.669.048	\$ 10.555.754

ITEM 2	HONORARIOS	ANUAL	MENSUAL
2.1	ADMINISTRATIVOS	18.099.600,00	1.508.300,00
2.2	CONTADOR	\$ -	-
2.3	ASESORIA TECNICA SSGT E IMPLEMENTACION	\$ 1.500.000	125.000,00
2.4	IMPLEMENTACION DEL SSGT	\$ -	-
2.5	ARRENDAMIENTOS DE APLICACIONES WEB	\$ -	-
2.6	OTROS HONORARIOS	\$ -	-
	TOTAL HONORARIOS	19.599.600,00	1.633.300,00

ITEM 3	SERVICIOS PUBLICOS	ANUAL	MENSUAL
3.1	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3.120.000,00	260.000,00
3.2	ENERGIA ELECTRICA	7.643.999,85	637.000,00
3.3	TELEFONO E INTERNET	1.079.999,96	90.000,00
	TOTAL SERVICIOS	11.843.999,91	987.000,00

ITEM 4	SEGUROS	ANUAL	MENSUAL
4.1	Poliza de seguro	\$ 6.000.000	\$ 500.000
	TOTAL SEGUROS	\$ 6.000.000	\$ 500.000

ITEM 5	MANITTO Y REPARACIONES	ANUAL	MENSUAL
5.1	MITTO DE JARDINES	\$ 600.000	50.000,00
5.2	PLANTA ELECTRICA	\$ 2.000.000	166.666,67
5.3	ASCENSORES	\$ 13.090.728	1.090.894,00
5.4	MITTO DE PLOMERIA	\$ 200.000	34.500,00
5.5	MITTO BOMBA SUMERGIBLE PARA AGUAS LUVIAS	\$ 987.000	82.250,00
5.6	TANQUE DE AGUA POTABLE	\$ 1.600.000	133.333,00
5.7	MITTO SUBESTACION ELECTRICA	\$ 3.500.000	291.666,67
5.8	MITTO SISTEMA ELECTRICO (BOMBILLOS)	\$ 1.133.000	94.416,67
5.9	AREAS COMUNES (REP. LOCATIVAS)	\$ 1.000.000	333.333,33
5.10	MITTO DE EXTINTORES	\$ 120.000	10.000,00
5.11	MITTO DE PORTONES	\$ 2.000.000	250.000,00
5.12	FUMIGACION AREAS COMUNES	\$ 600.000	50.000,00
5.13	MITTO DE CIFONOS	\$ 300.000	195.500,00
5.14	INSTALACIONES ELECTRICA	\$ -	-
5.15	MITTO DE PUERTAS Y VENTANAS DE V	\$ 300.000	\$ 25.000
	TOTAL MANITTO Y REPARACIONES	\$ 27.430.728	2.807.560,34

ITEM 6	DIVERSOS	ANUAL	MENSUAL
6.1	ELEMENTOS DE ASEO	\$ 1.920.000	160.000,00
6.2	UTILES PAPELLERIA	\$ 336.000	28.000,00
6.3	FOTOCOPIAS	\$ 108.000	9.000,00
6.4	TRANSPORTES Y ENVIOS	\$ 264.000	22.000,00
6.5	COMBUSTIBLES, ACPM, LUBRICANTES	\$ 600.000	50.000,00
6.6	GASTOS VARIOS E IMPREVISTOS	\$ 600.000	50.000,00
	TOTAL DIVERSOS	\$ 3.828.000	\$ 319.000

ITEM 9	OTROS	ANUAL	MENSUAL
9.1	GASTOS BANCARIOS (+/-1000)	\$ 2.400.000	200.000,00
	TOTAL OTROS	\$ 2.400.000	200.000,00

SUB TOTAL PRESUPUESTO		192.771.376,03	17.002.614,34
Reserva legal fondos e imprevistos ley 675 /2001	\$	1.000.000	83.333
TOTAL PRESUPUESTO	\$	193.771.376	17.085.947

EDIFICIO KIKA	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: 102
	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA	CONSECUTIVO: 001 APROBADO POR: ADMINISTRACIÓN

DISTRIBUCIÓN DE CUOTAS 2022

Apto	Copropietario	Coef.	Cuota 2022
201	Jaime Ali	9,173%	\$ 1.567.000,00
301	Monica Escaf	9,226%	\$ 1.576.000,00
401	Franciso Sales	9,170%	\$ 1.567.000,00
501	Gustavo Vergara	9,171%	\$ 1.567.000,00
601	Rafael Nassar	9,185%	\$ 1.569.000,00
701	Edgardo Rosales	9,180%	\$ 1.568.000,00
801	Rodolfo Plata	9,176%	\$ 1.568.000,00
901	Blanca Mendez	9,168%	\$ 1.566.000,00
1001	Juan Montoya	9,223%	\$ 1.576.000,00
PH	G.B Construcciones	17,329%	\$ 2.961.000,00
-	TOTALES	100%	\$ 17.085.000,00

7. ELECCIÓN DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022-2023

- Con el 100 % de los votos a favor, el Consejo de Administración queda conformado por:

<u>PROPIETARIO</u>	<u>APARTAMENTO</u>
Rafael Nassar	601
Ana Maria Plata	801
Juan Montoya	1001

8. ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA 2022-2023

- Se recuerdan las funciones que tiene el comité de convivencia, y se les invita a ser más participes en las actividades del edificio y siempre en colaboración con la administración.
- Se invita a las señoras del edificio presentes en la asamblea a participar en el comité de convivencia, ya que el edificio requiere varios cambios estéticos en los que pueden colaborar.

EDIFICIO KIKÁ	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: 102
	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA	CONSECUTIVO: 001
		APROBADO POR: ADMINISTRACIÓN

- El comité de convivencia queda conformado por:

MIEMBRO	APARTAMENTO
Monica Escaf	301
Martha Bornacelly	701
Estela de Nassar	601

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

- Se socializa una comunicación por parte del PH, donde solicitan poner en consideración ante la Asamblea General la remodelación del apartamento, ya que en este momento es difícil la comercialización del inmueble en su estado actual. Se le solicita a la Asamblea poner a consideración la posibilidad de poder dividir el apartamento en dos ya que así se bajarán los costos de administración y así mismo la facilidad de venta. Los propietarios han realizado acuerdos de pago y han colaborado con la administración en las solicitudes que se le han requerido. El emisario enviado por parte de los propietarios del apartamento manifiesta que parte del proceso por lo que se ha impedido la venta del apartamento es el costo de la administración. La Asamblea recuerda que anteriormente, se le han dado opciones que no tuvieron viabilidad, y finalmente se negó la posibilidad de la remodelación. Se socializa la carta firmada por los propietarios ante la Asamblea y se estudiará las solicitudes realizadas que son las siguientes:
 - Aprobar la división del apartamento y cancelarán el mismo costo de Administración.
 - Solicitan una disminución del 75% en la cuota de administración mientras el apartamento se vende, y de ser aprobado este beneficio, se cancelará la deuda total en un plazo de 90 días antes de asumir el beneficio. La deuda asciende a \$84.568.580.
- La Asamblea no tiene un consenso general respecto al primer punto, es un tema que se pondrá en estudio más adelante.
- La Asamblea aprueba que la administración lleve a los propietarios del PH la contrapropuesta:
 - deben cancelar la deuda total con intereses incluidos en un tiempo no mayor a 90 días.
 - Al cancelar este monto, podrán acceder al beneficio del descuento por el lapso de un año contados a partir del pago de la deuda



EDIFICIO KIKÁ	PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL	CÓDIGO: 102
	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA	CONSECUTIVO: 001
		APROBADO POR: ADMINISTRACIÓN

- o La reducción de la cuota les otorga un valor a pagar de \$1.568.0000, con la condición que este beneficio se perderá si se llegan a atrasar en el pago de la cuota ordinaria de administración en mas de 30 días.

Se aprueba en esta asamblea:

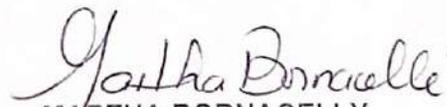
- Estados financieros año 2021
- Presupuesto año 2022 por valor de \$198.771.346 pesos y el cobro del retroactivo de enero, febrero y marzo 2022.
- Devolución del valor de 1 millón de pesos por concepto de pago honorarios abogado a los copropietarios que hicieron el préstamo.
- Condonación de intereses de mora y acuerdo de pago a tres cuotas sobre el saldo capital pendiente del apto 301.

Habiendo agotado todos los puntos del día, esta reunión finaliza a la 8:45 PM y se firma el acta para mayor constancia.


RAFAEL NASSAR
 Presidente Asamblea


NASLY DÁVILA
 Secretaria


JUAN MONTOYA
 Verificador del Acta


MARTHA BORNACELLY
 Verificadora del Acta