RE: ESCRITO

Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Mié 24/08/2022 13:26

Para: jamesjuridico@hotmail.com <jamesjuridico@hotmail.com>

Se acusa el recibido.

Cordialmente,

ALEXANDER MEDINA ROLDAN
JUZGADO 3º CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Se informa a los usuarios de la Administración de Justicia que el horario de atención es de **LUNES A VIERNES de 8:00 AM a 12:00 M y de 1:00 PM a 5:00 PM.**

Igualmente **SE INFORMA** que las solicitudes y memoriales que sean remitidas **FUERA DEL HORARIO LABORAL, REBOTAN AUTOMATICAMENTE** por el sistema; lo mismo ocurre los fines de semana y días festivos.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

De: JAMES GIRALDO SILVA <jamesjuridico@hotmail.com>
Enviado: miércoles, 24 de agosto de 2022 13:16
Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: hidalgodiazjudicial@gmail.com <hidalgodiazjudicial@gmail.com>
Asunto: ESCRITO

Buenas tardes
Adjunto escrito para el siguiente asunto
Dda. Verbal
Dte. FELIX MARIA CUNDUMI LUCUMI
Dda. MARIA CRISTINA REYES LOZANO
RAD. 201-28

Atte,

James Giraldo Silva
CC 16. 278.471
T.P. 130093

Enviado desde Outlook

JAMES GIRALDO SILVA

ABOGADO

Señor
Juez Tercero Civil del Circuito
Palmira Valle

Ref. VERBAL
Dte. FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI
Dda. MARIA CRISTINA REYES LOZANO
RAD. 2021-28

JAMES GIRALDO SILVA, mayor de edad, identificado con **CC 16. 278.471** de Palmira Valle, con **T.P. 130093** del Consejo Superior de la Judicatura, actuando conforme al poder conferido por la demandada, señora **MARIA CRISTINA REYES LOZANO**, dentro del término legal oportuno doy contestación a la demanda formulada por el señor **FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI**, así:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: **Es cierto**. Así se desprende del registro aportado con la demanda

AL HECHO SEGUNDO: **Es falso**. La señora MARIA CRISTINA REYES LOZANO adquiere por escritura pública 1635 del 25 de mayo de 2006, de la notaría Tercera de Palmira, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 378-143850. **Es decir que se trata de un bien propio, adquirido por mi representada antes de contraer matrimonio con el señor FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI** en el año 2009. Significa que cuando contrae nupcias con el demandante, mi representada hacía tres años había adquirido por compraventa el referido

Calle 31 # 30-19 oficina 802
Edificio Versilia
Cel 3122892429
e-mail: jamesjuridico@hotmail.com
Palmira Valle

inmueble. Sobre dicho inmueble, mi mandante, con dineros de su propio peculio, procedió a la construcción de los apartamentos con sus respectivos parqueaderos, siendo ellos los que identifica el demandante en su demanda. El demandante en este hecho (numeral 12) relaciona el inmueble con matrícula inmobiliaria 378-143850 como adquirido en vigencia de la sociedad conyugal, pero repito, fue adquirido por la señora Cristina Reyes antes de contraer matrimonio con el señor Cundumí, por manera que, los apartamentos que se construyen en el referido inmueble, a expensas de mi mandante, no pertenecen a la sociedad conyugal, como se afirma en la demanda.

AL HECHO TERCERO: Es falso. A estos dos inmuebles, **adquiridos por mi mandante, antes de contraer matrimonio con el demandante,** sólo se les hicieron reparaciones locativas con el fin de poder ser ocupados. El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 378-31463 sólo fue objeto de pintura y mejoramiento de unas rejas. El trabajo de las rejas lo hizo el demandante y el valor del trabajo le fue pagado por la demandada a él, en cuantía de treinta millones de pesos. Lo propio aconteció con el inmueble identificado con matrícula 378-71386 al cual se le hizo una reconstrucción del techo y cambio de cableado, que igualmente hizo el demandante, pero es preciso aclarar que la demandada le pagó por esa labor y compró todos los materiales requeridos, porque nada de lo que hacía era gratis, a pesar de que era el esposo, le cobraba cada trabajo que le pudiese hacer. Este inmueble pidió el demandante a mi prohijada que se lo alquilara, pero lo cierto es que lo ocupó para cerrajería pero nunca le pagó arrendo durante los dos años que estuvo ahí en sus labores y cuando se fue se llevó todos los cables dejando el inmueble sin energía. **Adicionalmente, es necesario precisar señor juez que este hecho no guarda relación con el objeto de la demanda, no apunta a acreditar ni aparentes actos simulatorios ni hechos que configuren la pretendida nulidad.**

AL HECHO CUARTO: **Es cierto**, el divorcio y liquidación de la sociedad conyugal se surtió ante la notaría cuarta de Palmira, por la voluntad expresa de las partes. Pero es del caso aclarar que el divorcio no se hizo a través de la escritura pública que menciona el abogado en este hecho, dicho acto se hizo fue por escritura pública 952 del 27 de mayo de 2016 y la liquidación de la sociedad conyugal fue por escritura pública 971 de la misma fecha y notaría

AL HECHO QUINTO: **Parcialmente cierto**. La demandada decide entregarle al demandado el inmueble con matrícula 378-186927, acto que se cumple a través de una compraventa, no existiendo realmente la figura como tal; es decir, compraventa por que no hubo pago del precio por parte del demandante a mi representada. Ello se efectuó a través de escritura pública 447 del 17 de marzo de 2015 de la notaría Tercera de Palmira. Así lo hicieron figurar (compraventa), pero realmente y como lo afirma el demandante a través de su abogado, fue porque ante la insistencia de mi patrocinada de que se divorciaran debido a los malos tratos, injurias que recibía de éste, desvalorándola como mujer, aquel le exigía le entregara la mitad de los bienes cuando realmente no tenía ningún derecho sobre ellos, y fue así como mi mandante con el fin de poder librarse del problema le realiza la escritura traslaticia de dominio ya citada. No obstante, el demandante no cumplió inmediatamente con firmar el divorcio, finalmente dicho divorcio se da en mayo de 2016. El acuerdo no fue como lo ha planteado el demandante, únicamente consistió en la entrega del inmueble con matrícula 378-186927 para precaver cualquier litigio y eventual reclamación por parte del hoy actor, ante la insistencia frente a la hoy demandada, de considerar que tenía algún derecho sobre los bienes propios de mi patrocinada. Adicionalmente, a pesar de que no lo narra el actor, por intermedio de su abogado, es importante mencionar que se adquirieron en vigencia de la sociedad conyugal dos vehículos: un automóvil

Calle 31 # 30-19 oficina 802
Edificio Versilia
Cel 3122892429
e-mail: jamesjuridico@hotmail.com
Palmira Valle

de placas PLR 341 y una motocicleta de placa UKW89C, los cuales quedaron en poder del señor Cundumi, pero mi patrocinada, con el acuerdo que hicieron que comprendía el inmueble ya citado y estos bienes muebles, renuncia entonces a reclamar sobre estos, cualquier derecho.

AL HECHO SEXTO: Es cierto, pero debo señalar señor juez que este hecho no guarda relación con el objeto de la demanda, no apunta a acreditar ni aparentes actos simulatorios ni hechos que configuren la pretendida nulidad. Es importante aclarar que el apartamento que le entregó mi patrocinada al demandante, éste lo tiene arrendado y es él quien percibe dicho canon

AL HECHO SEPTIMO: Es cierto lo relacionado con la audiencia de conciliación, así se desprende del documento anexado con la demanda. Es falso que mi prohijada haya perpetrado injurias y calumnias contra el demandante y, al igual a como lo indiqué al dar respuesta al hecho sexto, esta última aseveración no apunta a acreditar ni aparentes actos simulatorios ni hechos que configuren la pretendida nulidad, resultando irrelevante.

AL HECHO OCTAVO. Es fundamento normativo, más no especifica cuáles son los hechos que lo sustentan, de tal manera que pueda ejercer mi patrocinada, por intermedio del suscrito, la respectiva contradicción y probanza que corresponda.

AL HECHO NOVENO: No es un hecho que apunte a acreditar aparentes actos simulatorios ni hechos que configuren la pretendida nulidad. Los hechos que se plantean son los que serán objeto de prueba, pero lo que hace el abogado en este hecho es hacer una manifestación de interpretación, sin definir incluso a qué se refiere.

AL HECHO DECIMO: Afirma mi representada que este hecho es falso. El señor Cundumi no hizo aporte alguno, como se demostrará. Los bienes son propios de mi mandante. Sobre uno de ellos se construyeron unos apartamentos con dineros que eran girados por la demandada(se encontraba en el exterior) al demandante, a quien le había entregado las tarjetas débito para que hiciera los retiros conforme se iba necesitando dinero para la construcción de los mencionados apartamentos, como se demostrará en el proceso. La demandada depositaba dinero en sus cuentas y el demandante retiraba las sumas que eran requeridas conforme se iba necesitando para la construcción de los apartamentos y las reparaciones de los inmuebles detallados en el hecho tercero de la demanda. Mi patrocinada le entregó el total manejo de sus cuentas al demandante quien sacaba todo el dinero para lo que se requiriera para la construcción de los apartamentos, los trabajos que le hacía su esposo, un préstamo que le hizo de treinta millones de pesos para una supuesta sociedad que nunca funcionó, dinero que nunca le devolvió y otras sumas de dinero de las cuales no supo darle cuenta de en qué los gastó. Aclaro señor juez que este hecho no tiene relevancia en la medida en que no guarda relación con la simulación ni la nulidad que se pretende

A LAS PRETENSIONES

1. **Me opongo a la declaración de SIMULACIÓN** por inexistencia de fundamento y causa para ello
2. **Me opongo a la declaratoria de NULIDAD** como consecuencia de la simulación que se depreca, por inexistencia de fundamento y causa para ello
3. De acuerdo con el escrito a través del cual se subsanó la demanda, **ME OPONGO** a la pretensión de que se revoque lo dispuesto(sic) en la escritura pública 971 del 31 de

Calle 31 # 30-19 oficina 802
Edificio Versilia
Cel 3122892429
e-mail: jamesjuridico@hotmail.com
Palmira Valle

mayo de 2016 frente a la renuncia a gananciales y liquidación en ceros de la sociedad conyugal.
4. **Me opongo** a la condena en costas

EXCEPCIONES DE MERITO

Solicito al señor juez declarar probadas las excepciones de mérito que paso a exponer y se condene en costas al demandante.

1. INEXISTENCIA DE ACTOS SIMULATORIOS

Para que se predique la existencia de simulación, es necesario que exista un acuerdo entre los contratantes que abra paso a una expresión de voluntad premeditadamente contraria al querer interno de aquellos, con el propósito de engañar a terceras personas con el fin de que crean en una falsa figura de convenio. De acuerdo con lo que el propio demandante narra, no existe un acuerdo para ocultar la real voluntad de las partes, toda vez que no se ha alterado al mismo tiempo ningún acto secreto que altere los efectos jurídicos que indique la apariencia de los mismos, y fueron celebrados con todos los requisitos legales a través del instrumento público correspondiente.

Característica de la simulación es el concierto deliberado de hacer una declaración de voluntad totalmente disconforme con el querer interno de los contratantes, hacer aparecer lo que no existe en la realidad, pero en este caso la liquidación de la sociedad conyugal contenida en la escritura pública 971 corresponde al querer de las partes, atendiendo a que previamente habían realizado el acuerdo que liberaría la carga de incluir los bienes propios de mi mandante en dicho acto, que era lo que quería el

señor Félix. Como bien lo afirma el demandante por intermedio de su apoderado judicial, se acordó la entrega, aclaro de un solo bien inmueble y así se hizo, acto que se cumplió con antelación a la suscripción de la escritura de liquidación de la sociedad conyugal; adicionalmente mi mandante renunciaba al derecho sobre los vehículos automotores que fueron comprados por ella en vigencia de la sociedad conyugal. Es evidente que no hay ningún tipo de simulación y no es claro el actor en su exposición en cuanto a cuál fue el acto oculto o lo que se pretendió ocultar en perjuicio de terceros. Es decir, no queda duda alguna que realmente las partes quisieron liquidar la sociedad conyugal, la que necesariamente debía ocurrir, bien por la vía que escogieron o por la vía judicial en caso de desacuerdo. Si el querer fue ese, el de liquidar la sociedad conyugal, repito, que no podía existir otro camino ante la inminente disolución que por el hecho del divorcio pactado entre los mismos y en la misma fecha se dio, no es lógico que se pretenda demandar como simulado ese acto liquidatorio

2. INEXISTENCIA DE ELEMENTOS QUE CONFIGUREN NULIDAD

En nuestro sistema legal, las nulidades sustanciales atacan a los actos y declaraciones de voluntad, en la medida en que carezcan de algunos de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según las especies de estos o la calidad o estos

En cuanto a las clases de nulidad, se origina una nulidad absoluta cuando existe objeto y causa ilícita, y cuando es producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad y estados de las personas que los ejecutan o acuerdan.

La norma sustantiva estructura dos fuentes de las nulidades absolutas: a) La carencia de requisitos o formalidades que la ley prescribe para el valor del acto, atendiendo su naturaleza y b) La ausencia de los requisitos que la ley señala para el valor del acto, en consideración a la calidad o estado de las partes, tal como lo prevén los artículos 1740 y 1741 del Código Civil, al consagrar:

"Art. 1740.- Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.
La nulidad puede ser absoluta o relativa".
"Art. 1741.- La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.
Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato".

Conforme al fundamento normativo expuesto, se tiene que el acto jurídico atacado por el promotor de la acción, en modo alguno refiere el objeto y/o causa ilícita que tenga la virtualidad de poner fin a los efectos jurídicos del acto liquidatorio. Reitero, fue la voluntad de las partes, libre de todo apremio, la que imperó para definir y concretar a través del documento público tantas veces referido, la liquidación de la sociedad conyugal que por el hecho del matrimonio surgió entre ellos y tenía necesariamente que ser en cero porque el acuerdo verbal, del que da cuenta el propio demandante, aunque distorsionado y alejado de la realidad, sí fue cumplido a cabalidad por la señora María Cristina. No obstante, ante la falta de claridad en la

proposición causal del actor, sólo queda enfocar la réplica defensiva haciendo acopio del fundamento legal que configura los elementos que pudieran enrostrar como ausente la prohibición que en el mismo se estipula.

3. **PRESCRIPCION DE LA ACCION DE NULIDAD DEPRECADA**

Conforme a nuestra codificación, en tratándose de particiones, reza el art. 1405 " *Las particiones se anulan o se rescinden de la misma manera y según las mismas reglas que los contratos. La rescisión por causa de lesión se concede al que ha sido perjudicado en más de la mitad de su cuota."*

En cuanto al alcance del artículo antes transcrito, la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia del 30 de septiembre de 1.994, con ponencia del Magistrado Rafael Romero Sierra, dijo:

"(…).5. Surge así mismo conveniente puntualizar que la partición de bienes, en general, entendida como "la separación, división y repartimiento que se hace de la cosa común, entre las personas a quienes pertenece" (Luis Claro Solar, Explicaciones del derecho civil chileno y comparado, tomo XVII, pág.53), aunque tiene fundamento contractual no la trata la ley como contrato, sino como convención o acto jurídico bilateral, ya que para el perfeccionamiento de la partición es necesaria la intervención de dos o más personas con intención de producir efectos jurídicos, como reza la definición usual de tales actos, tratamiento que comparte la doctrina nacional al enseñar que "la partición, en verdad, participa del carácter de los contratos, en cuanto el consentimiento de los partícipes confluye a un resultado jurídico que les crea obligaciones, pero además de ese carácter tiene, como cosa mucho más importante, la naturaleza especial de ser un medio para terminar una comunidad, y este punto de vista le confiere cierto matiz de orden público…" (Hernando Carrizosa Pardo. Las sucesiones. Tercera edición, pág. 492). (…).

De manera que al decir el artículo 1405 del Código Civil que "las particiones se anulan o se rescinden de la misma manera y según las mismas reglas que los contratos" establece que las particiones pueden ser dejadas sin efecto tanto por vicios de que puede adolecer el consentimiento prestado en ella por los partícipes, que dan lugar a la rescisión del acto, como por la declaración de nulidad absoluta que proviene de la omisión de requisitos escogidos por la ley para su perfeccionamiento o validez en razón de la naturaleza misma del acto y sin consideración a la calidad de las personas que los ejecutan o acuerdan". (CODIGO CIVIL Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA. LEGIS. Pág. 560)

Es evidente que no existe ningún elemento, hecho o circunstancia que de al traste con la posibilidad de que se erija una causal de nulidad absoluta, por lo cual se descarta entonces que pueda el señor juez dictar una sentencia en ese sentido. De otro lado, no se advierte de la narrativa expuesta por el actor, elementos o hechos configurativos de una nulidad relativa que permita hacer un pronunciamiento que rescinda el acto partitivo, pero, aceptando en gracia de discusión que algún elemento de esa envergadura se erigiera, en aplicación del artículo 1750 del Código Civil, se encuentra prescrita tal acción por lo cual ha de ser declarada por el despacho, esto por cuanto conforme al canon 1741 ejusdem, cualquier otro tipo de vicio produce nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto o contrato, siendo claro que, para la rescisión el plazo con el cual se cuenta, es de cuatro años (art. 1750).

Como quiera que la liquidación de la sociedad conyugal se llevó a cabo el 31 de mayo de 2016, a través de la escritura pública 971, el demandante contaba hasta el 31 de mayo de 2020 para intentar cualquier acción para dejar sin efecto el acto partitivo, plazo que de ninguna manera ha sido interrumpido. Los intentos de demanda que refiere el apoderado judicial que ha pretendido, no tienen la virtualidad de

Calle 31 # 30-19 oficina 802
Edificio Versilia
Cel 3122892429
e-mail: jamesjuridico@hotmail.com
Palmira Valle

interrumpir el mencionado plazo prescriptivo, como tampoco la que ahora ocupa la atención del despacho y frente a la cual se hace la réplica, ya que la demanda fue presentada en febrero de 2021, según se lee en el auto que la inadmitió, es decir cuando ya había fenecido el plazo con el cual contaba, itero, para intentar cualquier tipo de acción con la pretensión rescisoria (nulidad) que depreca.

4. FALTA DE LEGITIMACION PARA DEMANDAR POR RENUNCIA A CUALQUIER ACCION, POR PARTE DEL DEMANDANTE.

En la escritura pública 971 del 31 de mayo de 2016, de la notaría cuarta de Palmira, las partes expresamente indicaron en la CLAUSULA SEXTA **" *ACEPTACION Y RENUNCIA***. *Que conforme a las normas legales sobre la materia, FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI y MARIA CRISTINA REYES LOZANO, declaran liquidada la sociedad conyugal sin bienes comunes y a paz y salvo por todo concepto provenientes de gananciales, igualaciones, compensaciones y restituciones en razón de herencias, legados, donaciones o por bienes aportados al matrimonio* ***y declaran que renuncian expresamente a cualquier reclamación*** *que por estos conceptos pudieran ocurrir, comprometiéndose a responder ante terceros por cualquier concepto resultante de la sociedad conyugal habido entre ellos y liquidada por éste instrumento."*

Tal declaración fue hecha por las partes libre de todo apremio, por estar satisfechos sus derechos previamente conforme al acuerdo verbal que hicieron y que se cumplió cabalmente, es vinculante para los mismos y por lo tanto no puede ser desconocido por el demandante, como lo pretende ahora enarbolando esta acción, para la cual quedó cerrada la puerta y para las demás acciones que se pudieran derivar del acto liquidatorio.

La mencionada renuncia tiene apoyo en nuestra norma sustancial, concretamente el artículo 1775 del Código Civil, el cual prescribe: *" Cualquiera de los cónyuges siempre que sea capaz, podrá renunciar a los gananciales que resulten a la disolución de la sociedad conyugal, sin perjuicio de terceros."*

Como quiera que en las partes existía y existe plena capacidad, requisito plasmado en la norma citada, la renuncia que hicieron mutuamente es plenamente válida, no pudiendo pretender ser desconocidos sus efectos a través de acciones como esta, en la cual, dicho sea de paso, no se esbozan argumentos que lleven a considerar la estructuración de elementos que fulminen los efectos legales de la plurimentada renuncia.

6. INNOMINADA O GENERICA

Solicito al señor juez declarar probada cualquier otra excepción que conforme a lo que resulte de la probanza arrimada al proceso, refulja insoslayable su decreto

PRUEBAS

1. TESTIMONIOS: Con el fin de acreditar los hechos objeto de esta contestación y las excepciones formuladas, solicito al señor juez oír el testimonio de las siguientes personas:
ANIBAL ARIAS, mayor de edad, CC94.327.748 de Palmira, quien se localiza en la calle 40 # 11-84 de Palmira, e-mail: alas.30@hotmail.com, quien declarará sobre los hechos 2 y 3

BEATRIZ EUGENIA ESTACIO TORIJANO, mayor de edad, CC 29.675.553, quien se localiza en carrera 36 #40-59 de Palmira, e-mail: marcogilmatorijano@gmail.com quien declarará sobre los hechos 2,3 y 10

VICTOR ANDRES SALCEDO REYES, mayor de edad, CC1.113.675.062, quien se localiza en España, calle Luis Gómez # 6 segunda izquierda. e-mail: victor.lian@outlook.com, quien declarará sobre los hechos 5 y 6

HIULDER HUMBERTO REYES LOZANO, mayor de edad, CC 16.273.581, quien se localiza en la Cra 12 A #38-37 de Palmira, e-mail: hiulder2012@hotmail.com, quien declarará sobre los hechos 2,3, 5 y 6

ELIZABETH REYES LOZANO, mayor de edad, CC 66.762.658, quien se localiza en la calle 40 #11-84 de Palmira, e-mail: **esnoth21@hotmail.com,** quien declarará sobre los hechos 5, 6 y 10

HERNAN POTES MOSTACILLA, mayor de edad, CC6.385.853, quien se localiza en la Cra 38 A #40-41 de Palmira, e-mail: **pother5@hotmail.com,** quien declarará sobre los hechos 2,3 y 10

LUZ MARY SANCHEZ MURILLO, mayor de edad, CC31.171.672, quien se localiza en la calle 40 #17-09 de Palmira, e-mail**: luz-marysanchez@hotmail.com,** quien declarará sobre los hechos 2,3, 5 y 6

FLOR MARIA SANCHEZ MURILLO, mayor de edad, CC66.757. 215, quien se localiza en la calle 40 #17-09 de Palmira, e-mail**: sanchezlili540@gmail.com** quien declarará sobre los hechos 5, 6 y 10

JORGE OMAR REYES LOZANO, mayor de edad, CC 16.273.564, quien se localiza en la cra 12 A #38-37 Palmira; este testigo manifiesta que no maneja correo electrónico. Su número de teléfono y en el cual maneja whastapp 3135353973, quien declarará sobre los hechos 2,3 y 10

2. DOCUMENTALES

2.1. Escritura pública 1635 **del 25 de mayo de 2006, de la notaría tercera de Palmira,** a través de la cual mi mandante adquiere el inmueble en su estado civil de soltera, esto es, antes de contraer matrimonio con el demandante
2.2. Copia de la escritura pública 447 de marzo 17 de 2015 de la notaría tercera de Palmira, a través de la cual la señora María Cristina Reyes le transfiere la propiedad al demandante, para cumplir con el acuerdo verbal al que se hizo referencia y poder liquidar la sociedad conyugal en cero, como se hizo.
2.3. Certificado de tradición del inmueble al que hago referencia en el punto 2.2.
2.4 Escritura Pública 932 a través de la cual la demandada constituye reglamento de propiedad horizontal
2.5. Documento dirigido a Davivienda a través del cual la demandada autorizó al demandante par cambio de clave y de tarjeta

3. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito decretar interrogatorio con el demandante, el cual formularé en la audiencia que señale para tal efecto.

4. OFICIOS. Mi mandante elevó derechos de petición a las entidades bancarias donde tenía sus cuentas, de las cuales le dio el manejo al demandante, entregándole la tarjeta débito y autorizándolo para que hiciera los cambios de clave necesarios, e igualmente a Migración para que certifiquen las fechas de salida e ingreso al País, esto último para demostrar que ella no hacía retiros de sus cuentas, pero a la fecha no han dado respuesta, por lo cual solicito oficiar a las entidades así:

4.1. A Davivienda Palmira, oficina Unicentro, para que envíen los extractos bancarios de la cuenta de ahorros 016270326750, correspondiente al período comprendido entre

Calle 31 # 30-19 oficina 802
Edificio Versilia
Cel 3122892429
e-mail: jamesjuridico@hotmail.com
Palmira Valle

el año 2009 y el año 2016. Tiene como finalidad acreditar las consignaciones que hizo mi mandante y los retiros que se hicieron. Aporto copia del derecho de petición

4.2. A Bancolombia Palmira, para que envíen los extractos bancarios de la cuenta de ahorros 06600040632, correspondiente al período comprendido entre el año 2009 y el año 2016. Tiene como finalidad acreditar las consignaciones que hizo mi mandante y los retiros que se hicieron. Aporto copia del derecho de petición

4.3. Oficiar a Migración Colombia para que certifiquen las fechas de salida e ingreso al País de mi representada, solicitud que se hizo vía internet porque físicamente no reciben peticiones. Aporto copia del documento soporte del trámite de la petición.

NOTIFICACIONES

Las partes recibirán notificaciones en las direcciones suministradas con la demanda
El suscrito en esta ciudad de Palmira, calle 31 # 30-19 Oficina 802 Edificio Versilia. Correo electrónico: jamesjuridico@hotmail.com Cel 3122892429
Atentamente,

JAMES GIRALDO SILVA
CC 16. 278.471 de Palmira
T.P. 130093 del C.S: de la Judicatura

copia

XIMENA GUERRERO MORALES
Notaria 3. Encargada

AA 24785503

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE PALMIRA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO N°1635

UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO...

DE FECHA : 25 DE MAYO DE 2006

CONTRATO : COMPRAVENTA.-

CUANTIA : $17.342.500,oo

VENDEDOR: JOSE ASNORALDO ESCANDON SALCEDO

COMPRADORA: MARIA CRISTINA REYES LOZANO.-

UBICACION: LOTE #1 DE LA MANZANA "B1" DE LA URBANIZACION ALTAMIRA DE LA CIUDAD DE PALMIRA

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 378-143850

FICHA CATASTRAL NUMERO: 01-02-1017-0009-000.-

En la Ciudad de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los veinticinco (25) ------------ días del mes de Mayo del año dos mil seis (2.006), al Despacho de la Notaria Tercera del Circulo de Palmira, del que es titular el doctor JORGE ENRIQUE KURI MOTOA, Compareció el señor JOSE ASNORALDO ESCANDON SALCEDO, mayor de edad, vecino de Palmira, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.378.098 expedida en Palmira (Valle), de estado civil soltero, hábil para contratar y obligarse, quien obra en nombre propio, y expuso: PRIMERO.- Que por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta real y cierta, pura y simple, sin reserva alguna, a favor de la señora MARIA CRISTINA REYES LOZANO, con quien no tiene parentesco, la totalidad del derecho de dominio, propiedad y posesión, que como cuerpo cierto y único dueño tiene y ejerce sobre el siguiente predio: Un lote de terreno distinguido con el número UNO (1) de la manzana "B1" de la Urbanización "ALTAMIRA", de una cabida superficiaria de ciento noventa y cinco punto dieciseis metros cuadrados (195.16 m2), ubicado en el cruce de la Calle 48 con la Carrera 25B, distinguido en el catastro con la ficha número 01-02-1017-0009-000, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

140

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia legis

SFC152879160

WEVJVRF2COZ04R8V

21/06/2022

CamScanner

NORTE. en longitud de 10.75 metros, con la Calle 48.- SUR, en longitud de 10.75 metros, con el lote número catorce (14) de la manzana B1. ORIENTE, en longitud de 18.30 metros, con el lote número dos (2) de la Manzana B1. OCCIDENTE, en longitud de 18.00 metros, con la Carrera 25B.- PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble objeto de éste contrato se encuentra beneficiado de calles pavimentadas, red de alumbrado público, red de alcantarillado, red de agua potable, es decir dotados de todos los servicios públicos como lo ordenan las normas municipales vigentes.- PARAGRAFO SEGUNDO: La presente compraventa se encuentra autorizada por el Coordinador de Procesos Administrativos Civiles y de Policía de la Alcaldía Municipal de Palmira, mediante radicación en ese despacho de los documentos exigidos por el artículo 12 de la Ley 388 del 18 de Julio de 1997, que modificó el artículo 57 de la Ley 9 de Enero 11 de 1989, para quienes adelanten planes de vivienda, radicación esta que sustituye o reemplaza el permiso de enajenación ordenado por el artículo 2 numeral 2 del Decreto Ley 078 de 1987 y que legaliza la enajenación que se haga de 53 lotes ubicados en el proyecto de vivienda denominado URBANIZACION ALTAMIRA, de fecha 18 de Noviembre de 2005 que presenta para su protocolización junto con éste instrumento público.- PARAGRAFO TERCERO: No obstante la cabida y linderos anotados la venta se hace como cuerpo cierto.- SEGUNDO: El inmueble referido anteriormente, lo adquirió el exponente vendedor en mayor proporción mediante escritura de englobamiento número 203 del 21 de Enero de 1993 de la Notaria Tercera del Circulo de Palmira, debidamente registrado. Segregado posteriormente mediante escritura pública número tres mil quinientos seis (3.506) de fecha veintiseis (26) de Octubre de dos mil cinco (2005) de la Notaria Tercera del Circulo de Palmira, inscrita en cuanto al lote mencionado bajo el folio de la matrícula inmobiliaria número 378-143850 de la Oficina de

AA 24788504

Registro de Instrumentos Públicos Palmira-Valle.- TERCERO: El precio ésta venta es la suma total de DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($17.342.500.oo), que el exponente vendedor declara tener recibidos en dinero efectivo, de contado, en éste acto a entera satisfacción de manos de la compradora. CUARTO: El inmueble objeto del presente contrato no ha sido enajenado por acto anterior al presente, lo posee el exponente vendedor de manera regular, pública, pacífica, material; y se halla libre de desmembraciones, condiciones resolutorias del dominio, hipotecas, embargo judicial, demanda civil, censos, usufructo, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, movilización y constitución en patrimonio familiar inembargable, es decir libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio en general de lo que responde el vendedor en los casos que obligue la ley, sea por evicción o vicios redhibitorios.- QUINTO: Que desde esta fecha, hace a la compradora la entrega real y material del inmueble que le vende por este instrumento, con todos sus componentes, mejoras, anexidades, usos y dependencias de que está compuesto, pues en la venta nada se reserva, declarando además, que dicho predio se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas y demás cargas causadas hasta la fecha de la presente escritura, siendo de cargo de la compradora los valores que se liquiden por dicho concepto a partir de la fecha.- Manifiesta el vendedor que el predio que enajena NO se encuentra afectado a vivienda familiar.- Presente la compradora señora MARIA CRISTINA REYES LOZANO, mayor de edad, vecina de Palmira, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.762.814 de Palmira (Valle), de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, hábil para contratar y

141

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

SFC95287916I
XYBP12ERMLSHXXYD
21/06/2022

obligarse, quien en el otorgamiento del presente instrumento público obra en su propio nombre, y expuso: Que acepta y aprueba la presente escritura y por consiguiente la venta que por ella se le hace a su favor y para sí exclusivamente. Que se declara en posesión real y material del inmueble que compra cuyo precio pagó en la forma dicha por el vendedor, con dineros propios.- MANIFIESTA LA EXPONENTE QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR SER LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCION.- En consecuencia por Ministerio de la Ley 258 de 1996, el predio objeto de éste contrato NO queda afectado a vivienda familiar.- El Notario advierte a los usuarios que los actos que desconozcan la ley de afectación a vivienda familiar se encuentran viciados de nulidad (Ley 258/96).- "A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo." LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR: Que han verificado cuidadosamente su nombre completo, el número de su documento de identidad, la dirección del predio y sus linderos, declaran además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del interesado y que un error en esta escritura hará incurrir en gastos de aclaración que serán asumidos por los comparecientes.- Leída esta escritura por los comparecientes, la aprobaron por encontrarla conforme, se ratifican en ella y firman por ante el suscrito Notario, presentando certificado de paz y salvo municipal de la Tesoreria de Palmira Nº 45535 de fecha Mayo 24-06 válido hasta Junio 30-06 del predio 01-02-1017-

AA 24788595

0009-000 ubicado MZ B1 LO 1, ava[illegible]
$13.874.000, el cual se agrega al
protocolo.- Esta escritura queda
otorgada en las hojas de papel Nos. AA-
24788593, AA-24788594 y AA-24788595.-
Derechos $62209- ——— Decreto
1681/96, Resolución 7200/2005. fondo $3.055.- Super $3.055.-
vendedor canceló por concepto de retención en la fuente la suma
de $173.425,oo.-

E37807 8

JOSE ASNORALDO ESCANDON SALCEDO

MARIA CRISTINA REYES LOZAN

66.762.814

EL NOTARIO TERCERO

JORGE ENRIQUE KURY MOYOA.

144

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE PALMIRA
COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA
Es Fiel copia de la Escritura Pública
No. ——— del año ——— y consta
de 3 folios. Se expide con destino
A. Interesado
Fecha, 28 JUL. 2022

NORA CLEMENCIA MINA ZAPE
Notaria Tercera de Palmira

NORA CLEMENCIA MINA ZAPE
NOTARIA TERCERA DE PALMIRA

XIMENA GUERRERO MORALES
Notaria 3ª. Encargada
PALMIRA - VALLE

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

SFC752879102
AVNI0OTPUDEY0L49
21/06/2022

República de Colombia

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA. ----------

NOTARIA TITULAR: DRA. BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO. ximena 6

NIT. No. 31137770-5.- CODIGO: 765200002. ----------

RESOLUCION No.1156 DE 1.996- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. ----------

XIMENA GUERRERO MORALES
Notaria 3ª. Encargada
PALMIRA - Valle

========== FORMATO DE CALIFICACION:==========

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #. 378-186927 OFICINA DE REGISTRO DE PALMIRA. ----------

FICHA CATASTRAL No. 01.02.1017.0009.000 EN MAYOR EXTENSION.

========== UBICACION PREDIO: ==========

DIRECCION: CARRERA 25B, No. 47-B-20, APARTAMENTO 401 DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS"- PROPIEDAD HORIZONTAL.

MUNICIPIO: PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE. ----------

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: **447- CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE.**----------

DE FECHA: MARZO 17 DE 2.015.

========== NATURALEZA DEL ACTO ==========

ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA TOTAL. ----------

OBJETO DEL ACTO: APARTAMENTO DE HABITACION. ----------

CUANTIA: **$ 30.000.000.oo** MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA. ----------

ESPECIFICACION REGISTRAL No. 101.- ----------

========== PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ==========

VENDEDORA: **MARIA CRISTINA REYES LOZANO. C.C. No. 66.762.814 de Palmira Valle.**

COMPRADOR: **FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI. C.C. No. 16.284.811 de Palmira Valle.**

En la ciudad de Palmira, Círculo Notarial del mismo nombre, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los DIECISIETE (17), días del mes de MARZO del año dos mil quince (2.015), ante el Despacho de la Notaria Tercera del Circulo de Palmira, del que es TITULAR LA DOCTORA BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO, compareció la señora **MARIA CRISTINA REYES LOZANO,** mayor de edad, vecina y

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

CamScanner

residente en Palmira Valle, en la Carrera 12, No. 37-65, correo electrónico jhonvic8909@hotmail.com, actividad económica independiente, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.762.814 expedida en Palmira Valle, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, de cuya identificación personal doy fe, manifestó: PRIMERO.- Que por medio del presente instrumento público, transfiere a titulo de venta real y cierta, en forma material, sin reserva alguna, a favor de su esposo señor **FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI,** con quien celebra primera transacción de ésta índole, por el precio total de **TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000.oo)** MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA, que de su nombrado comprador, ha recibido en este mismo acto, en dinero efectivo, de contado, y a su completa satisfacción; LA TOTALIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESION MATERIAL, COMO CUERPO CIERTO Y UNICA DUEÑA TIENE LA EXPONENTE VENDEDORA, SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE:

APARTAMENTO 401. Se localiza en el cuarto piso del EIDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS " , se accede a él a través de la puerta de uso exclusivo distinguida con el No. 47-B-20 de la Carrera 25B, de la ciudad de Palmira, Departamento del Valle. APARTAMENTO 401. Se localiza una escalera de acceso, dos alcobas con closet, un servicio sanitario completo, sala comedor, cocina, área de oficios, sala de estudio balcón, área de vacio al primer piso. NADIR: 8.25metros determinados por el piso sobre la losa. CENIT: 10.75 metros ALTURA: 2.50 metros LINDEROS: NORTE: en longitud de 9.00 metros, Con muro que divide las escaleras de acceso al cuarto piso y el Apartamento 402. SUR: En longitud de 9.00 m. con el lote numero catorce (14) de la manzana B1, ORIENTE: En longitud de 7,85 metros con el lote No. 2 de la manzana B, OCCIDENTE: En longitud de 6,80 metros con la carrera 25B. AREA PRIVADA: 75.43 m² aproximadamente; Los apartamentos llevan un techo o cubierta en teja de eternit.

NO OBSTANTE LA MENCION DE LAS MEDIDAS Y LINDEROS LA VENTA SE HACE SOBRE CUERPO CIERTO.- El Apartamento 401 del Edificio Multifamiliar REYES E HIJOS, se encuentra construido sobre UN LOTE DE TERRENO, señalado con el numero 1 de la Manzana B1, de la Urbanización ALTAMIRA, de una cabida superficiaria de CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS CON DIECISEIS CENTIMETROS CUADRADOS (195.16 M2.), ubicado en la ciudad de Palmira, Departamento del Valle, en la Calle 48, con la Carrera 25B, determinado por los siguientes linderos: NORTE, en

CamScanner

República de Colombia

XIMENA GUERRERO MORAL
Notaria 3ª. Encargada
PALMIRA - VALLE

longitud de 10.75 metros, con la Calle 48; SUR, en longitud de 10.75 metros, con el lote No. 14 de la Manzana B1; ORIENTE, en longitud de 18.30 metros, con el lote No. 2 de la Manzana B1; y OCCIDENTE, en longitud de 18.00 metros, con la Carrera 25B.

SEGUNDO.- Este inmueble fue adquirido por la exponente vendedora, dentro de su mismo estado civil actual en que comparece al presente instrumento, según consta en las escrituras publicas numeros 1.635 de fecha 25 de Mayo de 2.006, y 932 de fecha 6 de Mayo de 2.014, otorgadas ambas en la Notaria Tercera del Circulo de Palmira, debidamente registrada; correspondiente al Apartamento 401 la Matricula Inmobiliaria No. 378-186927.- TERCERO.- Que desde esta misma fecha, la exponente vendedora, hace al comprador, la entrega real y material del inmueble que le vende por este instrumento, con todos sus componentes, mejoras, anexidades, usos y dependencias de que esta compuesto, pues en la presente venta, no se reserva ningún derecho o cosa, y al cual bien, igualmente lo declara libre de toda clase de gravámenes y/o limitaciones o suspensiones al derecho de dominio o propiedad, de lo que responde legalmente la exponente vendedora, quien se obliga a salir al respectivo saneamiento de esta venta, en todos los casos ordenados en la ley, sea por evicción o vicios redhibitorios.- Indagada la exponente vendedora por la suscrita Notaria, sobre si el inmueble que da en venta por este instrumento, se encuentra afectado a vivienda familiar, esta manifestó bajo la gravedad del juramento que el inmueble no se encuentra afectado a vivienda familiar. ----------

Presente en este estado el comprador el señor **FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI,** mayor de edad, vecino y residente en Palmira Valle, en la Carrera 12, No. 37-65, teléfono 301-5665959, correo electrónico femaculu@hotmail.com., actividad económica soldador, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cedula de ciudadanía número 16.284.811 expedida en Palmira Valle, de cuya identificación personal doy fe, y manifestó: Que acepta y aprueba la presente escritura pública, con la venta del inmueble que contiene a su favor, que se declara en posesión satisfactoria del inmueble que adquiere para sí exclusivamente por el presente instrumento, cuyo precio de venta ha pagado de contado, en este mismo acto, con dinero aportado de su propio peculio, por ahorros personales. Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal al cual esta sometido el EIDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS", del cual hace parte el inmueble objeto de la presente venta.

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

CamScanner

INTERROGADO el exponente comprador por la suscrita Notaria sobre si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, sobre su estado civil actual, este manifestó bajo la gravedad del juramento, que ya posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, que su estado civil actual es de casado, con sociedad conyugal vigente, por lo tanto no está obligado a someter el inmueble que adquiere a la Ley de Afectación a Vivienda Familiar. En consecuencia de la respuesta dada por el exponente comprador, LA SUSCRITA NOTARIA DEJA CONSTANCIA QUE ESTE INMUEBLE NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR MINISTERIO DE LA LEY.- La suscrita Notaria, advirtió al comprador, que todos los actos que desconozcan la Ley de Afectación a vivienda familiar, quedaran viciados de nulidad.- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar la presente escritura para su registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.- Los otorgantes HACEN CONSTAR: Que han verificado cuidadosamente sus nombres correctos, números de sus cédulas de ciudadanía, linderos del predio y demás datos.- Declaran además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualesquier inexactitud de las mismas.- Conocen la Ley y saben que la Notaria responde por la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes y que un error en esta escritura hará incurrir en gastos de aclaración que serán asumidos por los comparecientes.- Leída que fue la presente escritura a los otorgantes, por la suscrita Notaria, la aceptaron, aprobaron y firman en constancia conmigo, en unidad de acto, de todo lo cual doy fé, presentando Certificado de paz y salvo Municipal, expedido por la Tesorería de Palmira Valle, No. 11230 de Marzo 16 de 2.015, valido al 31 de Diciembre de 2.015, predio No. 01.02.1017.009.000, avaluado en $ 311.882.000.oo, el cual se agrega al protocolo. La suscrita Notaria deja CONSTANCIA que exijio al (la) (los) exponente(s) vendedor(a)(es) presentar el PAZ Y SALVO de las contribuciones a las expensas comunes del Edificio Multifamiliar Reyes e Hijos. Al respecto, manifestó(aron): Que no cuenta(n) con dicho documento, en razón de lo cual, la suscrita Notaria deja CONSTANCIA que el(la)(los) vendedor(a)(es) queda solidariamente responsable con el(la)(los) comprador(a)(es), por las deudas que exista respecto de la copropiedad,

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - No tiene costo para el usuario

CamScanner

República de Colombia

XIMENO GUE... ERO M...
Ximena 6
Notaría 3 ...ncar...
PALMIR... - VALLE

Aa021383394

Articulo 29, Inciso 3o. Ley 675 del 3 de Agosto de 2.001. La presente compraventa SI causa impuesto de retención en la fuente, y pagó la suma de $. . 300.000.oo. Esta escritura se otorgó en las hojas de papel notarial Nos. Aa021383392, Aa021383393 y Aa021383394. Derechos $ 106.279.oo.-------- Decreto 0188 de Febrero 12 de 2.013 Resolución 0641 de Enero 23 de 2.015. Iva $ 38.333.oo. Superintendencia $ 7.250.oo, Aporte Fondo $ 7.250.oo.- Asi se firma.- Enmendado: 300.000.oo. SI VALE. Así se firma.-

403

SFC052879165

D499ERLQM7J8RQE3

21/06/2022 05/12/2014 10304H7KJ2JRaRGI

Maria Cristina Reyes Lozano
MARIA CRISTINA REYES LOZANO
C.C. No. 66.762.814
DIRECCION Arca 12 #37-65
TELEFONO 2864470 - 3178215326
CORREO ELECTRONICO Jhonvic 81098 HoTmail.com
ACTIVIDAD ECONOMICA independiente
ESTADO CIVIL casada
VENDEDORA

FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI
C.C. No. 16 284 811

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

CamScanner

DIRECCION KRA 12 Nº 37-65

TELEFONO 3015665959

CORREO ELECTRONICO Fernando@hotmail.com

ESTADO CIVIL casado

ACTIVIDAD ECONOMICA Comerciante.

COMPRADOR

LA NOTARIA TERCERA

DRA. BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA TERCERA DEL CIRCULO DE PALMIRA
COPIA DE ESCRITURA PÚBLICA
Es Fiel copia de la Escritura Pública
No. ____ del año ____ y consta
de 3 folios. Se expide con destino
A. Interesado
Fecha, 28 JUL. 2022
NORA CLEMENCIA MINA ZAPE
Notaria Tercera de Palmira

XIMENA GUERRERO MORALES
Notaria 3ª. Encargada
PALMIRA - VALLE

REPUBLICA DE COLOMBIA
NORA CLEMENCIA MINA ZAPE
NOTARIA TERCERA DE PALMIRA

Señores:

DAVIVIENDA

Yo MARIA CRISTINA REYES LOZANO identificada con cedula de ciudadanía No 66.762.814 de Palmira y residente en la ciudad de Madrid España y titular de la cuenta Dafuturo No 0600016200258168 y de la cuenta de ahorros No 016270326750 en dicha entidad autorizo por medio de la presente al señor FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI identificado con cedula de ciudadanía No 16.284.811 y quien se encuentra autorizado para retirar en la cuenta de ahorros No 016270326750 y que figura a mi nombre para que realice el traslado de 5.000.000 de la cuenta del Dafuturo a la cuenta de ahorros y autorizo para que realice cambio de clave y de tarjeta si es necesario en dicha cuenta.

Agradezco a antemano la atención a la presente,

Atentamente,

Maria Cristina Reyes lozano.
Maria cristina reyes lozano
66.762.814 CP

CONSULADO GENERAL DE COLOMBIA
MADRID - ESPAÑA
RECONOCIMIENTO DE FIRMA
REC. DE FIRMA EN DOCUMENTO PRIVADO

En la ciudad de MADRID el 07 marzo 2016 12:49 PM compareció ante el cónsul: MARIA CRISTINA REYES LOZANO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 66762814, PALMIRA VALLE, quien manifestó que la firma y huella que aparece en el presente documento son suyas y que asume el contenido del mismo. Con destino a: DAVIVIENDA

El Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia, no asume responsabilidad por el contenido del documento

Firma del Interesado

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DE COLOMBIA
NATALIA GONZALEZ AYERBE
CONSUL DE PRIMERA

D2-INDICE DE DERECHO

Tel: 320.751.7795.

DAVIVIENDA
3789 - OFICINA UNICENTRO PA

2016

Señores

BANCO DAVIVIENDA
Ciudad

Ref. DERECHO DE PETICION

MARIA CRISTINA REYES LOZANO, mayor de edad, identificada con CC 66.762.814, haciendo uso del DERECHO FUNDAMENTAL DE PETICION, solicito comedidamente me expida los extractos bancarios de mi cuenta de ahorros 016270326750, mes a mes, desde el año 2009 hasta el año 2016

Requiero la anterior documentación para anexarla como prueba dentro de proceso judicial que cursa ante el Juzgado 3 Civil del Circuito de la ciudad de Palmira

Recibo respuesta a esta petición en Palmira en la carrera 12 #37 -65 o correo electrónico cristinareyeslozano@gmail.com

Atentamente,

María Cristina Reyes Lozano
MARIA CRISTINA REYES LOZANO
CC 66.762.814

3107006744.

DAVIVIENDA
3789 - OFICINA UNICENTRO PALMIRA

05:15 pm
04/08/2022

#radicado 1-304005146 3

Fecha compromiso 26/08/2022

CamScanner

PAYMENT RECEPTION

Señores
Bancolombia
Ciudad

Ref. DERECHO DE PETICION

MARIA CRISTINA REYES LOZANO, mayor de edad, identificada con CC 66.762.814, haciendo uso del DERECHO FUNDAMENTAL DE PETICION, solicito comedidamente me expida los extractos bancarios de mi cuenta de ahorros 06600040632 , mes a mes, desde el año 2009 hasta el año 2016

Requiero la anterior documentación para anexarla como prueba dentro de proceso judicial que cursa ante el Juzgado 3 Civil del Circuito de la ciudad de Palmira

Recibo respuesta a esta petición en Palmira en la carrera 12 #37 -65 o correo electrónico cristinareyeslozano@gmail.com

Atentamente,

María Cristina Reyes Lozano
MARIA CRISTINA REYES LOZANO
CC 66.762.814

BANCOLOMBIA
PALMIRA - CARRERA 26
2022 AGO 05
SUC. 760
RECIBIDO No 150

Radicado

3000130421

MIGRACIÓN MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES NIT: 900.477.235-6		RECIBO DE PAGO PAYMENT RECEPTION	
		servicio.ciudadano@migracioncolombia.gov.co	
		valor_pago valor_pago	$66.500
		No. de Cuotas No. of Payments	1 de 1
No. Referencia Reference Number		2022183929	
Tipo de Documento Document Type	No. de Documento Document Number	nombress Names	Apellidos Last Name
CEDULA DE CIUDADANIA	66762814	MARIA CRISTINA	REYES LOZANO
Concepto Concept	Certificado de Movimiento Migratorio		
Descripción Description	Solicitud trÃ Â¡mite: 2208081434173987		
Valor del Tramite Request Value	$0		
valor_intereses valor_interests			$0
Valor valor_pago valor_pago			$66.500

PAGO UNICO EN BANCO DE OCCIDENTE

(415)0000000015356(8020)002022183929(3900)0000066500(96)20220818

copia

República de Colombia

Aa012980026

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE PALMIRA VALLE.

NOTARIO TITULAR: DOCTORA BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO

NIT.#.31137770-5.- CODIGO No. 765200003. ---

RESOLUCION No. 1158 de 1.996.- ---

SUPERITENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. ---

================ FORMATO DE CALIFICACION: ================

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #. 378-143850 OFICINA DE REGISTRO DE PALMIRA. ---

FICHA CATASTRAL No. 01.02.1017.70009.000. ---

================ UBICACION PREDIO: ================

DIRECCION: CALLE 48, No. 25-A-51. LOTE No. 1 DE LA MANZANA B1 DE LA URBANIZACION ALTAMIRA. ---

MUNICIPIO: PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE. ---

DATOS DE LA ESCRITURA:

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: **932.- NOVECIENTOS TREINTA Y DOS.** ---

DE FECHA: MAYO 6 DE 2.014.---

================ NATURALEZA DEL ACTO: ================

ACTO O CONTRATO: SE ELEVA A ESCRITURA PUBLICA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO BIFAMILIAR "REYES E HIJOS"

OTORGANTE: **MARIA CRISTINA REYES LOZANO. C.C. No. 66.762.814 de Palmira**

En la ciudad de Palmira, Circulo Notarial del mismo nombre, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los SEIS (6), días del mes de MAYO del año dos mil catorce (2.014) al Despacho de la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Palmira, del que es Titular la Doctora BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO, compareció el señor **FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI,** mayor de edad, vecino y residente en Palmira Valle, en la Carrera 12, No. 37-65, teléfono 301-5665959, correo electrónico femaculu@hotmail.com., actividad económica soldador, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cedula de ciudadanía número 16.284.811 expedida en Palmira Valle, quien en el otorgamiento de la presente escritura publica, obra en nombre y en representación de su esposa señora **MARIA CRISTINA REYES LOZANO,** mayor de edad, vecina de Madrid España, teléfono

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

Cadena s.a. 27-12-2013

servicios públicos domiciliarios a zonas comunes...

932

20
Mayo 8/2014
27 de Mayo 2014

914724953, correo electrónico jhonvic8109@hotmail.com. actividad económica hosteleria, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.762.814 expedida en Palmira Valle, según consta en el Poder Especial que le confirió debidamente autenticado en el Consulado General de Colombia en Madrid España, que original se acompaña al presente instrumento, de cuya vigencia, contenido y autenticidad se hace expresamente responsable, manifestó: PRIMERO. Que su poderdante MARIA CRISTINA REYES LOZANO, es propietaria actual y poseedora material e inscrita de UN LOTE DE TERRENO, señalado con el numero 1 de la Manzana B1, de la Urbanización ALTAMIRA, de una cabida superficiaria de CIENTO NOVENTA Y CINCO METROS CON DIECISEIS CENTIMETROS CUADRADOS (195.16 M2.), con todos sus componentes, mejoras y anexidades, ubicado en la ciudad de Palmira, Departamento del Valle, en la Calle 48, con la Carrera 25B, distinguido en el catastro con la ficha No. 01.02.1017.0009.000, determinado por los siguientes linderos: NORTE, en longitud de 10.75 metros, con la Calle 48; SUR, en longitud de 10.75 metros, con el lote No. 14 de la Manzana B1; ORIENTE, en longitud de 18.30 metros, con el lote No. 2 de la Manzana B1; y OCCIDENTE, en longitud de 18.00 metros, con la Carrera 25B. Inmueble adquirido por su poderdantes, según consta en la escritura publica numero 1.635 de fecha 25 de Mayo de 2.006, otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Palmira, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, al folio de matricula inmobiliaria No. 378-143850. SEGUNDO.-Que para cumplir con lo preceptuado en los Arts. 11o. de la Ley 182 de 1.948, y 2o. del Decreto Reglamentario 107 de 1.983, y la Ley 16 de 1.985, Decreto Reglamentario 1365 de 1.986,y la Ley 675 de Agosto 3 del 2.001,procede a: A) - Protocolizar con el presente instrumento los siguientes documentos: a) Copia de los planos arquitectónicos aprobados. b)- Licencia de Construcción-Reglamento de Propiedad Horizontal Edificio "REYES E HIJOS" c)- La memoria descriptiva del Inmueble; d)- El plano del "EDIFICIO "REYES E HIJOS", que muestra las áreas de cada una de las unidades Jurídicas y su localización.- B)- A elevar a Escritura Pública el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "REYES E HIJOS", que es del tenor el siguiente: ----------

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "REYES E HIJOS"

ARTICULO 1° - OBJETO. En desarrollo de las normas establecidas en la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, se constituye en propiedad horizontal separada, el edificio "REYES

CamScanner

República de Colombia

Aa012980027

E HIJOS", situado en el Municipio de Palmira, del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, en la calle 48 carrera 25B Urbanización Altamira de la actual nomenclatura urbana de la ciudad, en consecuencia se eleva a escritura pública y se protocoliza el presente REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, junto con las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio, el señalamiento de unidades independientes y las áreas y bienes de uso común, la Licencia de Construcción, los Planos Arquitectónicos, la Licencia de Propiedad Horizontal expedida por la Curaduría Urbana. ARTÍCULO 2° - CONSTRUCCIÓN. El edificio se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública la cual será registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción surge la PERSONA JURÍDICA a que se refiere esta Ley. Las estipulaciones de este reglamento del que hacen parte integrante: los planos Arquitectónicos del Régimen, el proyecto de división, las especificaciones de construcción, condiciones de seguridad y salubridad del edificio tendrá fuerza obligatoria para los actuales propietarios del edificio "REYES E HIJOS" como también para los adquirientes futuros de los derechos reales, tenedores, arrendatarios o simples usuarios en general para todas las personas que bajo cualquier titulo o causa, gocen o usen cualquiera de los bienes de la propiedad privada en que se divide el inmueble y quienes ahí convinieren con los propietarios o con los ocupantes. En toda operación que haya traspaso de dominio o constitución de su derecho real o mera cesión a cualquier titulo del uso, goce o disfrute sobre una de las unidades privadas, se entienden incluidas las disposiciones del presente reglamento. ARTICULO 3° - OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. PARÁGRAFO.- Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución del régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor, se cobrara de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el

27-12-2013 Cadena s.a.

medidor general y la suma de los medidores individuales. ARTÍCULO 4° - IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO. El inmueble pertenece a, MARIA CRISTINA REYES LOZANO mayor de edad, vecina de Palmira, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 66.762.814 expedida en Palmira (Valle del Cauca), de estado civil casado. ARTÍCULO 5° - DETERMINACIÓN DEL TERRENO. Un lote de terreno que mide 195 metros con 16 centímetros cuadrados (195.16 M2) aproximadamente junto con el Edificio de habitación que dentro de el existe, lo que constituye la edificación Multifamiliar de Cuatro pisos con Techo el lote sobre el cual se encuentra fundado es de propiedad de MARIA CRISTINA REYES LOZANO en un 100% quien lo adquirió Segun Esc. No.1635 de 25-Mayo-2006 Notaria Tercera de Palmira, Registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos bajo la Matricula Inmobiliaria No. 378-143850 predio distinguido con la ficha catastral numero 01-02-1017-0009-000, ARTICULO 6° - NOMBRE DISTINTIVO. El edificio materia de este reglamento, se denominara "REYES E HIJOS" nombre que solo podrá ser cambiado por decisión unánime de todos los propietarios de unidades privadas de él. ARTÍCULO 7° - INCORPORACIÓN DE NORMAS. Al presente Reglamento se incorporan las disposiciones de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, Decreto 1380 de 2002 y demás normas que reformen o modifiquen parcialmente este instrumento o lo deroguen, emanados de la Asamblea de propietarios siempre y cuando se llenen los requisitos legales establecidos en el presente régimen. Cuando en el presente Régimen no se encuentren disposiciones expresamente aplicables a un caso determinado, se resolverán de acuerdo a la Ley 675 de agosto 3 de 2001 Decreto 1380 de 2002 o se acudirá a las disposiciones semejantes de acuerdo a las normas generales de interpretación del derecho. ARTICULO 8° - LA DETERMINACIÓN DEL TERRENO. El edificio multifamiliar "REYES E HIJOS" se encuentra ubicada en el Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, en la calle 48 con carrera 25B Urbanización Altamira de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad. El Edificio está construido sobre un Lote de terreno con un área aproximada de 195.16 metros cuadrados, dentro de los Linderos según el Plano que se Protocoliza con el Siguiente Reglamento así: NORTE, en longitud de 10.75 metros, con la calle 48, SUR, en longitud de 10.75 metros con el lote numero catorce(14) de la manzana B1, ORIENTE, en longitud de 18.30 metros, con el lote numero dos (2) de la manzana B1 ,

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

CamScanner

OCCIDENTE, en longitud de 18.00 metros, con la Carrera 25B . ARTICULO 9° - DOMICILIO. El domicilio de los propietarios de las unidades privadas del EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS" para todos los actos judiciales o extrajudiciales o cualquier derecho relacionado con su propiedad, es el Municipio de Palmira. ARTICULO 10° La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular y características judiciales especiales está conformado por cuatro (4) pisos que contienen: en el primer piso un (1) local comercial y cuatro parqueaderos independientes, en el segundo, tercero y cuarto piso, seis (6) unidades privadas independientes, dos (2) para el Segundo, (2) para el tercero y (2) para el cuarto, de propiedad de la Señora MARIA CRISTINA REYES LOZANO identificada con C.C. No.66.762.814 de Palmira – Valle, Cada propietario es dueño de su unidad y puede disponer de ella, enajenarla, hipotecarla, darla en anticresis, comodato, arrendamiento y limitar su dominio en cualquier forma y especialmente con derecho a usufructuarlo, uso o habitación sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. De la misma manera, los derechos de cada propietario de los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de los respectivos apartamentos o unidades privadas, por lo tanto en la transferencia, gravamen o embargo de un apartamento, se entenderán comprendidos esos mismos derechos y no podrán efectuarse esos mismos actos, en relación a ellos, separadamente de la misma unidad privada, siempre que el presente reglamento lo estipule. ———————————————————

La edificación del PRIMER PISO se compone de un local comercial el cual se comunica con la vía principal con la Calle 48 por dos puertas de acceso y por la carrera 25B a través de dos puertas de acceso demarcada con el número 25A – 51, está servido de antejardín común, andén común y zona verde común consta de los siguientes espacios privados: un local con su respectivo servicio sanitario completo, baño social debajo de la escalera, cocineta y patio luz; LINDEROS: NORTE: en longitud de 9.00 metros, con la calle 48, SUR: Con muro que divide las escaleras de acceso al segundo piso y los garajes; ORIENTE: En longitud de 7,85 metros con el lote No. 2 de la manzana B1, OCCIDENTE: En longitud de 6,80 metros con la carrera 25B ÁREA PRIVADA: 58.15 m² aproximadamente.. Cuatro (4) garajes que tienen un espacio para patio luz. LINDEROS: NORTE: en longitud de 9.00 metros, Con muro que divide las escaleras de acceso al segundo piso y el local. SUR: En longitud de 9.00 m. con el lote

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

Cadena s.a. 27-12-2013

numero catorce (14) de la manzana B1, ORIENTE: En longitud de 7,85 metros con el lote No. 2 de la manzana B, OCCIDENTE: En longitud de 6,80 metros con la carrera 25B. ÁREA PRIVADA DE LOS CUATRO GARAJES: 58.65 M² aproximadamente. así: Garaje No. 1 Área privada 15.82 m2 aproximadamente, Garaje No. 2 Área privada 14.55 m2, aproximadamente, Garaje No. 3 Área privada 14.14 m2 aproximadamente y Garaje No. 4 Área privada 14.14 m2 aproximadamente NADIR: Nivel 0.00 metros determinados por el subsuelo de la edificación. CENIT: Nivel 2.50 metros, determinado por la losa con que lo divide del segundo piso de la edificación. ALTURA: 2.50 metros. ; SEGUNDO PISO: APARTAMENTO 201, se localiza una escalera de acceso. dos alcobas con closet, un servicio sanitario completo, sala comedor, cocina, área de oficios, sala de estudio balcón, área de vacio al primer piso. NADIR: 2.75 metros determinados por el piso sobre la losa. CENIT: 5.25 metros ALTURA: 2.50 metros LINDEROS: NORTE: en longitud de 9.00 metros. Con muro que divide las escaleras de acceso al tercer piso y el Apartamento 202. SUR: En longitud de 9.00 m. con el lote numero catorce (14) de la manzana B1, ORIENTE: En longitud de 7,85 metros con el lote No. 2 de la manzana B, OCCIDENTE: En longitud de 6,80 metros con la carrera 25B. AREA PRIVADA: 75.43 m² aproximadamente; SEGUNDO PISO: APARTAMENTO 202 se localiza una escalera de acceso, dos alcobas con closet, un servicio sanitario completo, sala comedor, cocina, area de oficios, sala de estudio, balcón, área de vacio al primer piso. AREA PRIVADA: 68.08 m2 aproximadamente. NADIR: 2.75 metros determinados por el piso sobre la losa. CENIT: 5.25 metros. ALTURA: 2.50 metros LINDEROS:.. NORTE: en longitud de 9.00 metros, con la calle 48, SUR: Con muro que divide las escaleras de acceso al segundo piso el apartamento 201; ORIENTE: En longitud de 8.75 metros con el lote No. 2 de la manzana B1, OCCIDENTE: En longitud de 8.75 metros con la carrera 25B. ----------

TERCER PISO: APARTAMENTO 301, se localiza una escalera de acceso. dos alcobas con closet, un servicio sanitario completo, sala comedor, cocina, área de oficios, sala de estudio balcón, área de vacio al primer piso. NADIR: 5.50 metros determinados por el piso sobre la losa. CENIT: 8.00 metros ALTURA: 2.50 metros LINDEROS: NORTE: en longitud de 9.00 metros, Con muro que divide las escaleras de acceso al cuarto piso y el Apartamento 302. SUR: En longitud de 9.00 m. con el lote numero catorce (14) de la manzana B1, ORIENTE: En longitud de 7,85 metros con el lote No. 2 de la manzana B,

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

CamScanner

OCCIDENTE: En longitud de 6,80 metros con la carrera 25B. AREA PRIVADA: 75.43 m² aproximadamente; TERCER PISO: APARTAMENTO 302 se localiza una escalera de acceso, dos alcobas con closet, un servicio sanitario completo, sala comedor, cocina, área de oficios, sala de estudio, balcón, área de vacio al primer piso. AREA PRIVADA: 68.08 m2 aproximadamente. NADIR: 5.50 metros determinados por el piso sobre la losa. CENIT: 8.00 metros. ALTURA: 2.50 metros LINDEROS:.. NORTE: en longitud de 9.00 metros, con la calle 48, SUR: Con muro que divide las escaleras de acceso al tercer piso el apartamento 301; ORIENTE: En longitud de 8.75 metros con el lote No. 2 de la manzana B1, OCCIDENTE: En longitud de 8.75 metros con la carrera 25B CUARTO PISO: APARTAMENTO 402 se localiza una escalera de acceso del tercero al cuarto piso, dos alcobas con closet, un servicio sanitario completo, sala comedor, cocina, área de oficios, sala de estudio, balcón, área de vacio al primer piso. AREA PRIVADA: 68.08 m2 aproximadamente. NADIR: 8.25 metros determinados por el piso sobre la losa. CENIT: 10.75 metros. ALTURA: 2.50 metros LINDEROS:.. NORTE: en longitud de 9.00 metros, con la calle 48, SUR: Con muro que divide las escaleras de acceso al cuarto piso el apartamento 401; ORIENTE: En longitud de 8.75 metros con el lote No. 2 de la manzana B1, OCCIDENTE: En longitud de 8.75 metros con la carrera 25B.APARTAMENTO 401. se localiza una escalera de acceso. dos alcobas con closet, un servicio sanitario completo, sala comedor, cocina, área de oficios, sala de estudio balcón, área de vacio al primer piso. NADIR: 8.25metros determinados por el piso sobre la losa. CENIT: 10.75 metros ALTURA: 2.50 metros LINDEROS: NORTE: en longitud de 9.00 metros, Con muro que divide las escaleras de acceso al cuarto piso y el Apartamento 402. SUR: En longitud de 9.00 m. con el lote numero catorce (14) de la manzana B1, ORIENTE: En longitud de 7,85 metros con el lote No. 2 de la manzana B, OCCIDENTE: En longitud de 6,80 metros con la carrera 25B. AREA PRIVADA: 75.43 m² aproximadamente; Los apartamentos llevan un techo o cubierta en teja de eternit PARÁGRAFO UNICO: No obstante las áreas y linderos expresados en este articulo las unidades privadas en el determinadas, se entregan como cuerpo cierto a cada adquiriente, sin que los causa-habitantes o autores y los actuales propietarios, asuman responsabilidad alguna con relación a la exactitud de las áreas, linderos y dimensiones especificados en este instrumento. ARTÍCULO 11° - DETERMINACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR: Al propietario de cada una de las unidades

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

27-12-2013

Cadena s.a.

privadas determinadas en el artículo anterior del presente Reglamento, le corresponde la propiedad privada o exclusiva de todo lo que ésta se encuentre así: a.- La superficie del área para cada uno de estos según el alinderamiento que antecede. b.- La cimentación, la mampostería y la estructura de la edificación. c.- Los revestimientos o acabados de muros, antepechos, columnas que demarcan el área de cada unidad privada, como también los acabados de los cielos rasos dentro de los respectivos espacios. d.- Los aparatos sanitarios de cada unidad privada y los respectivos baños. e.- Los medidores de agua y energía de cada unidad privada aunque se encuentre situados fuera de la unidad privada. f.- Las instalaciones eléctricas, de acueducto o teléfonos y de alcantarillado con las conducciones respectivas y demás accesorios, siempre que estén dentro del perímetro de la unidad privada. g.- Los implementos de cocina y lavadero que se encuentra adheridos a los pisos o muros dentro de la unidad privada. h.- La cubierta. i.- En general todo el espacio o cubo comprendido dentro de la superficie delimitada en el cielo raso correspondiente. ARTICULO 12° LA DESTINACION DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR. Las unidades privadas del EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS" se determinaran única y exclusivamente a los usos señalados en el articulo 16 y 18 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y en consecuencia, no podrán dedicarse a usos distintos al establecido en los citados artículos y para nada que perturbe el derecho de los demás propietarios de la unidad privada del edificio, el uso y goce de los mismos y de los bienes comunes, y no podrán destinarlos a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres, o para ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o la tranquilidad de sus moradores, salvo que en reunión de sus propietarios se pongan de acuerdo y autoricen el funcionamiento de otro tipo de uso dentro de las unidades y con la autorización de la respectiva autoridad competente. ARTICULO 13° USOS. Las seis (06) UNIDADES PRIVADAS que conforman El Edificio Multifamiliar "REYES E HIJOS" están destinadas para vivienda familiar. ARTICULO 14° LA DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. En armonía con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, son estimados como bienes comunes los elementos y zonas de un edificio que permitan o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular que pertenecen en común y pro indiviso al propietario de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su

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

CamScanner

carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 en sus artículos 22 y 23 y en este reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO 1.- Tendrán La calidad de bienes comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en este reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en planos aprobados con la licencia de construcción, o el documento que haga sus veces. PARÁGRAFO 2.- Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de la propiedad privada o particular, el reglamento de propiedad horizontal autoriza la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicara de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, no contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinara al pago de expensas comunes del edificio o a los gasto de inversión, según lo decida la Asamblea. A continuación se determinaran los BIENES COMUNES DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR"REYES E HIJOS" así: ——

BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O EXCLUSIVA Y BIENES DE PROPIEDADD COMUN EDIFICIO "REYES E HIJOS"

BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O EXCLUSIVA	ÁREA M2	TOTAL M2	DESTINACION
PRIMER PISO			
LOCAL No. 1		58.15	COMERCIO
GARAJE No. 1		15.82	PARQUEADERO
GARAJE No. 2		14.55	PARQUEADERO
GARAJE No. 3		14.14	PARQUEADERO
GARAJE No. 4		14.14	PARQUEADERO
BIENES DE PROPIEDAD COMUN			
LOTE DE TERRENO		195.16	
MUROS Y COLUMNAS	9.62		
PATIOS	8.21		
ESCALERAS Y ACCESOS	4.88		

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

Cadena s.a. 27/12/2013

CamScanner

TOTAL PRIMER PISO		22.71	
SEGUNDO PISO			VIVIENDA
BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O EXCLUSIVA			
APARTAMENTO 201		75.43	VIVIENDA
APARTAMENTO 202		68.08	VIVIENDA
BIENES DE PROPIEDAD COMUN			
MUROS Y COLUMNAS	19.66		
CUBO LIBRE	6.45		
ESCALERAS Y ACCESOS	5.26		
BALCON No.1	3.60		
BALCON No. 2	2.75		
TOTAL SEGUNDO PISO		37.72	
TERCER PISO			VIVIENDA
BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O EXCLUSIVA			
APARTAMENTO 301		75.43	VIVIENDA
APARTAMENTO 302		68.08	VIVIENDA
BIENES DE PROPIEDAD COMUN			
MUROS Y COLUMNAS	19.70		
CUBO LIBRE	6.45		
ESCALERAS Y ACCESOS	5.26		
BALCON No.1	4.40		
BALCON No. 2	2.75		
TOTAL TERCER PISO	38.56		
CUARTO PISO			VIVIENDA
BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA O EXCLUSIVA			
APARTAMENTO 401		75.43	VIVIENDA
APARTAMENTO 402		68.08	VIVIENDA
BIENES DE PROPIEDAD COMUN			
MUROS Y COLUMNAS	19.70		
CUBO LIBRE	6.45		
ESCALERAS Y ACCESOS	5.26		
BALCON No.1	4.40		

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

CamScanner

BALCON No. 2	2.75		
TOTAL CUARTO PISO		38.56	VIVIENDA
CUBIERTA APARTAMENTOS		164.30	

HASTA AQUÍ EL PROYECTO DE DIVISION

En caso de duda acerca de si una parte o elemento del Edificio Multifamiliar "REYES E HIJOS" es de dominio común, debe atenerse al presente reglamento y a los planos del régimen y en lo que se guardara en silencio en lo dispuesto en los artículos 19, 22 y 23 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001. ARTICULO 15° - DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un numero plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta porciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. PARÁGRAFO 1°.- Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en este reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO 2".- No se aplicaran las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el presente reglamento de propiedad horizontal. ARTICULO 16°.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el articulo procedente, una vez otorgada esta escritura, se registrara en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual

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

abrirá el folio de la matricula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes de los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo VII del Titulo Primero de la Ley 675 de 2001. ARTICULO 17°.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD O VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES. Para los efectos del artículo 25 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, los coeficientes de copropiedad se calcularan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

AREAS PRIVADAS	ÁREA M2	PORCENTAJE
LOCAL No. 1	58.15	11%
GARAJE No. 1	15.82	3%
GARAJE No. 2	14.55	3%
GARAJE No. 3	14.14	3%
GARAJE No. 4	14.14	3%
APARTAMENTO 201	75.43	12%
APARTAMENTO 202	68.08	14%
APARTAMENTO 301	75,43	12%
APARTAMENTO 302	68.08	14%
APARTAMENTO 401	75.43	12%
APARTAMENTO 402	68.08	14%
TOTAL AREAS PRIVADAS	547.33	100%

ARTICULO 18°.-PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados del edificio están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el presente reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier titulo de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá

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

CamScanner

solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto a las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido propiedad horizontal, el Notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con paz y salvo, se dejara constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada por el administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. PARÁGRAFO 1°.- Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que le corresponda. PARÁGRAFO 2°.- La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. ARTICULO 19°.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de la propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentran en mora. PARÁGRAFO.- La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista transito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. ARTICULO 20°.- SEGUROS. El edificio podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. PARÁGRAFO 1°.- En todo será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes señalados en el presente reglamento, susceptibles de ser asegurados. PARÁGRAFO 2°.- Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedaran afectadas en primer lugar a la reconstrucción del edificio en los casos en que sea precedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la

27-12-2013 Cadena s.a.

indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. ARTICULO 21°.- REPARACIONES. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el edificio de habitación de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a la propiedad privada y responderá por los daños erogados por tal omisión. Para modificaciones a su unidad privada, cada propietario deberá llenar los siguientes requisitos: 1.- Obtener previa autorización de la entidad competente, si la naturaleza de la obra lo exige. 2.- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la edificación, ni afecte la salubridad o los servicios comunes de la fachada del mismo. 3.- En caso de reparación necesaria de los bienes comunes por eminente peligro de ruina del inmueble, los propietarios previo acuerdo procederá a su inmediata realización. ARTÍCULO 22°.- MODIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Para introducir modificaciones en el edificio o unidades es necesario: 1.- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad solidez o salubridad de la casa de habitación, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada. 2.- Que los copropietarios se pongan de acuerdo para que la obra no contravenga los requisitos anteriores. 3.-Que el copropietario obtenga de la Oficina de Planeación Municipal, la Curaduría Urbana y/o la autoridad competente la correspondiente licencia si ella fuere necesaria. ARTICULO 23°.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1.- usarlos de acuerdo a su naturaleza y destinación, en la forma prevista del reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio, producir ruidos, señales visuales, olores o partículas molestas y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salubridad pública. 2.- Ejecutar de inmediato las reparaciones ene sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3.- El propietario del cuarto piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la debida autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está

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

CamScanner

prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. ARTÍCULO 24°.- IMPUESTOS Y TASAS: Los impuesto y tasas que afecten las unidades privadas, serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente. Los que gravan la totalidad de la edificación, serán pagados por los copropietarios de las unidades conforme a los coeficientes de la copropiedad. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario titular que figura en el momento que se causen. ARTICULO 25°.- ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES: La administración del inmueble se llevara a cabo por parte de los copropietarios de las unidades privadas del edificio. Los copropietarios del Edificio Multifamiliar "REYES E HIJOS" se reunirán cada que lo estimen conveniente para lo cual se pondrán de acuerdo personalmente y tomarán decisiones que conduzcan a una óptima solución al problema que motiva la reunión. ARTICULO 26°.- FUNCIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS COPROPIETARIOS. 1.- Decidir sobre construcciones de mejoras. 2.- Reglamentar el uso de los bienes comunes. 3.- Ponerse de acuerdo en cuanto a la conservación y reparación del edificio o su reconstrucción en las cosas en que ello sea procedente, conforme a la Ley y a este 4.- La solución de los conflictos que ocurran entre ellos por causa del ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad privada, o sobre los bienes de propiedad común, así como los que se originen en la interpretación, aplicación y ejecución de este reglamento, conforme al artículo de la Ley 675, de ser necesario. 5.- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 6.- Decidir sobre la realización de mejoras, reparaciones o modificaciones en el área de la propiedad común o exclusiva. 7.- Decidir la reconstrucción del edificio de acuerdo a lo previsto en la ley. 8.- Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no un bien común. 9.- Decidir sobre las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia al debido proceso y al derecho de defensa consagrado para el caso. 10.- Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 11.- Otorgar poder al profesional idóneo para intervenir en su nombre en procesos jurídicos o de otra índole, previsto en la Ley. 12.- Las demás funciones fijadas en la ley, en los decretos reglamentarios de la misma y en reglamento

27/12/2013 1018300018AA10

CamScanner

de la propiedad horizontal. ARTICULO 27°.- DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1.- La destrucción o el deterioro total de la edificación en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida el gobierno nacional. 2.- La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio. 3.- La orden de autoridad judicial o administrativa. PARÁGRAFO.- En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. ARTICULO 28°.- PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se exige total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. ARTÍCULO 29°.- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura pública de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) año. Para tal efecto cualquiera de los propietarios podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en proporciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optara por la venta en caso de lo contrario. Se aplicara en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capitulo H. Título XXXIII del libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adiciones o subroguen. ARTICULO 30°.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registra la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservara su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador quien designe la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la

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

CamScanner

extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal, en este caso la Alcaldía Municipal de Palmira, División Civil. ARTICULO 31°.- DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre el edificio sometido al régimen de la Ley 675 de 2001, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. PARÁGRAFO.- Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El Notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado. ARTICULO 32°.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En el evento de que las partes no lograsen ponerse de acuerdo, el asunto se someterá a la decisión de árbitros, todo de acuerdo a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Procedimiento Civil. ARTICULO 33°.- VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Multifamiliar "REYES E HIJOS" comenzara a regir a partir de la fecha en que sea elevado a escritura pública y esta sea debidamente registrada. (HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS").- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS".

Para dar cumplimiento a lo exigido en el Articulo 5, numeral 8 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, se presentan las ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DEL EDIFICIO "REYES E HIJOS", la cual deberá elevarse a escritura pública junto con el reglamento de propiedad horizontal, el señalamiento de las unidades independientes y las áreas de los bienes de uso común, los planos de la

Cadena S.A. 27/12/2013 1018401H002899

división y la licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal y la Curaduría Urbana de la Ciudad.----------

LOCALIZACIÓN:

A.EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS" se encuentra fundado en un lote de terreno con un área total de 195.16 metros cuadrados (M2) y en la actualidad es de Propiedad de MARIA CRISTINA REYES LOZANO.----------

B.EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS" está ubicado en el Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, en la Calle 48 Carrera 25B Urbanización Altamira de la actual nomenclatura de la ciudad.----------

C.EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS", está formado por cuatro (04) pisos, así: en el primer piso se encuentra localizado un local por la calle 48 y cuatro (4) parqueaderos cuya entrada es por la carrera 25B y la otra parte en el Segundo piso está localizado el Apartamento 201 y 202, en el tercer piso está localizado el Apartamento 301 y 302 y en el cuarto piso se encuentra el apartamento 401 y 402.----------

D.Las características de construcción y especificaciones de los materiales son las siguientes: CIMENTACIÓN: Combinada, zapatas en concreto reforzado y cimentación en viga antisísmica. MAPOSTERIA: En ladrillo común repellados y pintados en todos los pisos. ESTRUCTURA EN CONCRETO. Columnas, losa aligerada en concreto y escaleras en concreto con cerámica común. LOSA EN CONCRETO para cada piso. REPELLOS Y ENCHAPES. En todos los pisos los apartamentos se encuentran terminados en pisos en cerámica, baños enchapados, mesones cocinas en azulejo y lavaplatos en acero inoxidable, sanitarios y lavamanos a color, lavadero repellado y enchapado en azulejo, CUBIERTA. En estructura metálica, teja eternit o termo-acústica. INSTALACIONES ELECTRICAS. Cada unidad privada posee sus propias instalaciones eléctricas; con su correspondiente medidor. HIDRÁULICAS Y SANITARIAS. Al igual que las instalaciones eléctricas, cada unidad privada posee sus propias instalaciones hidrosanitarias con sus correspondientes medidores independientes. APARATOS SANITARIOS: Porcelana de buena calidad. CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA. Primer Piso: puertas garajes metálicas, puertas enrollables para local metálicas, ventanas metálicas y marcos metálicos. Segundo, tercero y cuarto Piso: los apartamentos llevan puertas, marcos y ventanería metálicas. PINTURA. Acabados con pintura tipo vinilo de primera calidad.----------

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

CONDICIOINES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: ----------

El Edificio Multifamiliar "REYES E HIJOS" goza de las mejores condiciones de seguridad y salubridad toda vez que su construcción se llevo a cabo bajo la constante supervisión técnica de profesionales en la materia, a la vez se utilizaron materiales de primera calidad. Cada área privada posee buena iluminación y ventilación conforme a las normas urbanísticas y arquitectónicas aprobadas por la Oficina de Planeación Municipal, y la Curaduría Urbana de la Ciudad. (HASTA AQUÍ LAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS"----------

SEÑALAMIENTO DE LAS UNIDADES INDEPENDIENTES Y AREAS Y BIENES DE USO COMUN DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "REYES E HIJOS".

Para dar cumplimiento a lo establecido en el literal A del artículo 5, numerales 4 y 5 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 se protocoliza el proyecto de división del Edificio Multifamiliar "REYES E HIJOS" el cual se debe protocolizar junto con los planos de división, las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad, el Reglamento de Propiedad Horizontal y la licencia de división expedida por la Oficina de Planeación Municipal y la Curaduría Urbana. ----------

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD O VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES.

	ÁREA M2	PORCENTAJE
LOCAL No. 1	58.15	12%
APARTAMENTO 201	75.43	14%
APARTAMENTO 202	68.08	15%
APARTAMENTO 301	75.43	14%
APARTAMENTO 302	68.08	15%
APARTAMENTO 401	75.43	14%
APARTAMENTO 402	68.08	15%
TOTAL	486.68	100%

(Hasta aquí el señalamiento de las unidades independientes y las áreas y bienes de uso común del Edificio Multifamiliar "REYES E HIJOS")

Al otorgante se le hizo la advertencia que debe presentar la presente escritura para su registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos(2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses

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

moratorios por mes o fracciòn de mes de retardo.- El otorgante HACEN CONSTAR: Que ha verificado cuidadosamente su nombre correcto, numero de su cédula de ciudadania, linderos del predio y demás datos.- Declara además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualesquier inexactitud de las mismas.- Conoce la Ley y sabe que la Notaria responde por la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del otorgante y que un error en esta escritura hará incurrir en gastos de aclaración que serán asumidos por el compareciente.- Leída que fue la presente escritura al otorgante, por la suscrita Notaria, la acepto, aprobó y firma en constancia conmigo, en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. Esta escritura se otorgó en las hojas de papel notarial Nos. Aa012980026, Aa012980027, Aa012980028, Aa012980029, Aa012980030, Aa012980031, Aa012980032, Aa012980033, Aa012980034 y Aa012980035. Derechos $ 47.300.oo. - - ——— Decreto 0188 de Febrero 12 de 2.013 Iva $ 36.368.oo. Superintendencia $ 6.950.oo Aporte Fondo $ 6.950.oo- Asi se firma.-

FELIX MARINO CUNDUMI LUCUMI
C.C. No. 16 284 811 DE PALMIRA (V)
APODERADO DE MARIA CRISTINA REYES LOZANO

LA NOTARIA TERCERA

DRA. BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220822901463855036 **Nro Matrícula: 378-186927**

Impreso el 22 de Agosto de 2022 a las 08:03:01 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA
FECHA APERTURA: 19-05-2014 RADICACIÓN: 2014-6782 CON: ESCRITURA DE: 08-05-2014
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO # 401 CON AREA DE 75.43 MTS.2 CON COEFICIENTE DE 12.00% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.932 DE FECHA 06-05-2014 EN NOTARIA TERCERA DE PALMIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- ESC. 1635 DEL 25-05-2006DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA REGISTRDA EL 06-06-2006 COMPRA VENTA DE ESCANDON SALCEDO JOSE ASNORALDO A REYES LOZANO MARIA CRISTINA.02.- ESC.3506 DEL 26-10-2005 DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 27-10-2005 RELOTEO A E4SCANDON SALCEDO JOSE ASNORALDO. 03.- 27-10-2005 ESCRITURA 3506 DEL 26-10-2005 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA DESENGLOBE A: ESCANDON SALCEDO JOSE ASNORALDO, 04.- ESC.#203 DEL 21.01.93 NOT.3 DE PALMIRA REGISTRADA EL 09.03.93 ENGLOBAMIENTO; JOSE ASNORALDO ESCANDON SALCEDO.05.- SENT.#SIN DE 04.03.87 JUZG.8 CIVIL DEL CTTO DE CALI REGISTRADA EL 02.09.87 ADJUDICACION SUCESION DE; MARINO DORRONSORO CABAL.A; JOSE ASNORALDO ESCANDON.06.- ESC.#1729 DE 30.12.82 NOT.3 DE PALMIRA REGISTRADA EL 20.01.83 PARTICION DE; LUZ MARINA RUIZ DE ESCANDON; A. JOSE ASNORALDO ESCANDON SALCEDO.07.- ESC.#1163 DE 10.11.78 NOT.3 DE PALMIRA REGISTRADA EL 24.11.78 PERMUTA DE; CARLOS ALBERTO REYES DELGADO.A; JOSE ASNORALDO ESCANDON SALCEDO.08.- SENT. SIN DEL 30.09.76 JUZG.11 CIVIL DEL CTTO DE PALMIRA REGISTRADA EL 16.02.77 ADJUDICACION SUCESION DE; MERCEDES CABAL DE DORRONSORO.A; CARLOS ALBERTO REYES DELGADO.09.- SENT. DE 30.09.76 JUZG.11 CIVIL DEL CTTO DE CALI REGISTRADA EL 16.02.77 ADJUDICACION SUCESION DE; MERCEDES CABAL DE DORRONSORO.A; MARINO DORRONSORO CABAL.10.- SENT. DE 12.12.21 DE JUZGADO CIVIL DEL CTO DE BUGA REGISTRADA EL 23.02.22 SUCESION DE MERCEDES MADRI\AN DE CABAL.A; MERCEDES CABAL MADRI\AN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
1) LOTE APARTAMENTO # 401 EDIFICIO REYES E HIJOS
2) CARRERA 25B #47B-20 APTO.401 EDIF.MULTIFAMILIAR -REYES E HIJOS -PROPIEDAD HORIZONTAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 143850

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-05-2014 Radicación: 2014-378-6-6782

Doc: ESCRITURA 932 DEL 06-05-2014 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220822901463855036 **Nro Matrícula: 378-186927**

Impreso el 22 de Agosto de 2022 a las 08:03:01 PM

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

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

A: REYES LOZANO MARIA CRISTINA **CC# 66762814 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA ORIP

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-03-2015 Radicación: 2015-378-6-3723

Doc: ESCRITURA 447 DEL 17-03-2015 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: $30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA I.R.520031000584634

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

DE: REYES LOZANO MARIA CRISTINA CC# 66762814

A: CUNDUMI LUCUMI FELIX MARINO **CC# 16284811 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA ORIP

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-07-2021 Radicación: 2021-378-6-9398

Doc: OFICIO 129 DEL 01-06-2021 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL VERBAL DE SIMULACIÓN. RAD.#76520-31-03-003-2021-00028-00

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

DE: CUNDUMI LUCUMI FELIX MARINO CC# 16284811

A: REYES LOZANO MARIA CRISTINA **CC# 66782814 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA ORIP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA ORIP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2015-378-3-1265 Fecha: 11-12-2015

LO INCLUIDO "CARRERA 25B #47B-20" DIRECCION DEL INMUEBLE S/E/P#447 DE 17-03-2015 NOT.3 PAL. -VALE. ART.59 LEY 1579/2012-

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA ORIP

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220822901463855036 **Nro Matrícula: 378-186927**

Impreso el 22 de Agosto de 2022 a las 08:03:01 PM

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

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

* * *

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-378-1-81461 **FECHA: 22-08-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO