

LET
21/06/19



Minim

Con
Bert

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
CARRERA 10 No 14 - 33 PISO 10 TELÉFONO 3 41 35 19

HIPOTECARIO

DEMANDANTE

BANCO CAJA SOCIAL

APODERADO

LUZ ESTELLA LATORRE SUAREZ

DEMANDADO

CIRO ANTONIO FLORIAN QUINONEZ

RADICACIÓN

1100140030352017-0

Remate
17/Noviembre/2021
9:00AM
Inmueble.

035-2017-00383-00- J. 20 C.M.E.S



11001400303520170038300



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JURISDICCIONALES
PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA

0383 1

Fecha: 09/mar./2017

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

035

GRUPO

PROCESOS EJECUTIVOS(MINIMA Y MENOR)

25164

SECUENCIA: 25164

FECHA DE REPARTO: 09/03/2017 2:45:09p. m.

REPARTIDO AL DESPACHO:

JUZGADO 35 CIVIL MUNICIPAL

IDENTIFICACION:

8600073354
51761729

NOMBRES:

BANCO CAJA SOCIAL
LUZ ESTRELLA LATORRE
SUAREZ

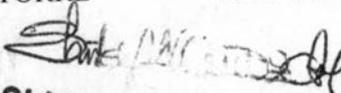
APELLIDOS:

LATORRE SUAREZ

PARTE:

01
03

OBSERVACIONES:


Shirley Quiroz Chaves

FUNCIONARIO DE REPARTO

squirozc

REPARTO HMM03

REPARTO HMM03
squirozc



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Centro de Documentación Judicial
-CENDOJ-

FORMATO REFERENCIA CRUZADA

1. DATOS DE REGISTRO

Fecha de elaboración	DICIEMBRE 2020
Elaborado por	CONSORCIO RJ BOGOTA 2020
Cargo	OPERADOR DE GESTION DOCUMENTAL

2. IDENTIFICACIÓN EXPEDIENTE

No. Radicación del Proceso	11001400303520170038300
----------------------------	-------------------------

3. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO O ELEMENTO

Descripción del documento o elemento	1 ed Sin información osenita
--------------------------------------	---------------------------------

Fecha del documento o elemento (AAAAMMDD)	
--	--

Fotografía del documento o elemento (opcional)	
---	--

Ubicación del documento o elemento	FOLIO INDICE ELECTRONICO 2
------------------------------------	----------------------------

Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA (REPARTO)
E. S. D.

REF: Proceso Ejecutivo para la efectividad de la Garantía Real de BANCO CAJA SOCIAL en contra de CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ y ANA TATIANA LAINO DOMINGUEZ
OH No. 199172910515, C.C. No. 85437957 Y 49777963

JOEL ASCANIO PEÑALOZA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.962.158 de Bogotá D.C, con domicilio laboral en la Carrera 7 No 77-65 de Bogotá D.C., obrando en el presente acto en mi calidad de representante del BANCO CAJA SOCIAL S.A., de acuerdo con el poder general que me fue conferido mediante la Escritura Pública número 521 de fecha 29 de Abril de 2015 otorgado en la Notaría Cuarenta y Cinco del Círculo de Bogotá, estas precisas facultades son entregadas por el Doctor RAFAEL ALFONSO BASTIDAS PACHECO, ciudadano mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con C.E. N° 357.976, en su calidad de Vicepresidente de Riesgo del Banco y por tanto representante legal del BANCO CAJA SOCIAL S.A., establecimiento de crédito bancario legalmente constituido bajo la forma de sociedad comercial del tipo de las anónimas, con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 7 del 14 de febrero de 1.931 proferida por el Ministerio de Gobierno, con autorización de funcionamiento otorgada a través de la Resolución 242 del 11 de mayo de 1932 expedida por la Superintendencia Bancaria, prorrogada mediante resolución 2348 del 29 de junio de 1990, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., sociedad que mediante Escritura Pública número 3188 del 27 de junio de 2005 otorgada en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá, inscrita el 27 de junio de 2005 bajo el número 998285 del Libro IX, absorbió mediante Fusión a la sociedad Banco Colmena, la cual se disuelve sin liquidarse, todo lo cual constan en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y que se adjunta, manifiesto a Usted Señor Juez, que confiero poder especial amplio y suficiente a la Doctora LUZ ESTRELLA LATORRE SUAREZ mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 51.761.729 de Bogotá, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 62.376 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre del Establecimiento Bancario que represento, inicie y lleve hasta su terminación PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL en contra de CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ y ANA TATIANA LAINO DOMINGUEZ, mayores de edad, vecinos y domiciliados en BOGOTA, con base en el(los) pagaré(s) No.(s) 199172910515 y en la garantía hipotecaria contenida en la(s) escritura(s) pública(s) No. 5568 del 14 de septiembre de 2004 otorgada en la Notaria 45 del Círculo Notarial de Bogotá, con el fin de obtener el pago de todas las obligaciones que constan en los citados títulos valores, exigiendo el pago íntegro del capital, los intereses de plazo pendientes de pagar y los intereses moratorios desde la exigibilidad legal o pactada.

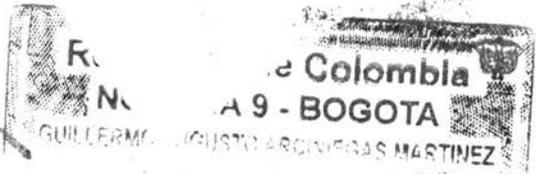
Este poder conlleva las facultades de transigir, conciliar, recibir, desistir, notificarse en nombre de la sociedad que represento de las actuaciones judiciales o administrativas relacionadas con la gestión contenida en el poder que se otorga, hacer postura en el remate o solicitar la adjudicación de los bienes rematados y recibir los mismos. Pese a la facultad que se otorga para recibir, el apoderado puede retirar los títulos, tramitar su conversión, más no solicitar la entrega de los mismos a su nombre, ni cobrarlos; quedando expresamente prohibido el endoso a su favor. Se concede la facultad para sustituir únicamente para la práctica de las diligencias con ocasión de las medidas cautelares.

Sírvase Señor Juez reconocer personería a nuestra Apoderada en los términos y para los efectos de este poder, el cual ratifico con mi firma.

Del Señor Juez,

JOEL ASCANIO PEÑALOZA
C.C. 79.962.158 expedida en Bogotá D.C.

Acepto,
LUZ ESTRELLA LATORRE SUAREZ
C.C. No. 51.761.729 de Bogotá
T.P. No. 62.376 del C.S.J.



PRESENTACIÓN PERSONAL

PATRICIA TELLEZ LOMBANA
NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C.

El anterior escrito fue presentado ante
LA NOTARIA SETENTA Y DOS DEL
CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
Personalmente por:

ASCANIO PEÑALOZA JOEL

quien exhibió: **C.C. 79962158**

Tarjeta Profesional No. **138814**

Bogotá D.C. **06/03/2017**

trngfvb53g3rf3vt

expedida en: **BOGOTA**

del C.S.J.



www.notariaenlinea.com
PLHTG5K92JNCTCL6



[Handwritten signature and scribbles]



GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ

NOTARIA 9 - BOGOTA D.C.

Bogotá - República de Colombia

Presentación Personal:

Reconocimiento contenido y firma

Huella NO Certificada

Doy fe, que este documento, fue presentado
personalmente por quien se identificó como:

Esc. Estrella Latorre Suarez

Ip. 62376 con S1761729 Bta

y declaró, que reconoce contenido y firma.

Autorizó reconocimiento

[Handwritten signature]

República de Colombia

NOTARIA 9 - BOGOTA

GUILLERMO AUGUSTO ARCINIEGAS MARTINEZ

06 MAR. 2017



Aa015350903

3

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

521

QUINIENTOS VEINTIUNO

DE FECHA: VEINTINUEVE (29) DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE (2015).

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y CINCO (45) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -
ESPECIFICACION

1. REVOCATORIA DE PODER GENERAL
2. PODER GENERAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACIÓN

REVOCATORIA DE PODER GENERAL

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT. 860.007.335-4

A: JOEL ASCANIO PEÑALOZA

C.C. 79.962.158

PODER GENERAL

DE: BANCO CAJA SOCIAL S.A.

NIT. 860.007.335-4

A: JOEL ASCANIO PEÑALOZA

C.C. 79.962.158

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, EN LA NOTARIA CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA, DISTRITO CAPITAL, CUYO NOTARIO TITULAR ES EL DOCTOR EDUARDO CAICEDO ESCOBAR, a los VEINTINUEVE (29) días del mes de ABRIL del año DOS MIL QUINCE (2015)

se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

PRIMER ACTO - REVOCATORIA DE PODER GENERAL

COMPARECIÓ: RAFAEL ALFONSO BASTIDAS PACHECO, quien dijo ser varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de



República de Colombia

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



Ca 163515451

AFM
ANIPARO FONSECA MEJIA
NOTARIA CUARENTA Y CINCO
DE BOGOTÁ (ENCARGADA)

13-03-2014 102138RUI16860R

Escritura S.A. - 102138RUI16860R

Escritura S.A. - 102138RUI16860R

extranjera número 357976, quien actúa en su condición de Representante legal en calidad de Vicepresidente de Riesgo del **BANCO CAJA SOCIAL S.A., NIT. 860.007.335-4**, establecimiento de crédito legalmente constituido bajo la forma de sociedad comercial del tipo de las anónimas, con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 7 del 14 de febrero de 1931 proferida por el Ministerio de Gobierno, con autorización de funcionamiento otorgada a través de la Resolución 242 del 11 de mayo de 1932 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, prorrogada mediante Resoluciones 2348 del 29 de junio de 1990 y SB 1988 del 28 de mayo de 1992, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., entidad que mediante proceso de fusión absorbió al BANCO COLMENA S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa para su protocolización, y manifestó: -----

PRIMERO: Que por medio de este instrumento **REVOCA** en todos sus efectos el poder general amplio y suficiente conferido a **JOEL ASCANIO PEÑALOZA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.962.158 expedida en Bogotá, D.C. -----

SEGUNDO: El poder que por este instrumento se revoca consta en la Escritura Pública número **MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO (1374) DE FECHA VEINTINUEVE (29) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ (2010) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA Y CINCO (45) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.** -----

TERCERO: Que con relación a la contraprestación que se pactó por la gestión encomendada a mi apoderado, por causa del ejercicio de este mandato, fue cancelado en su totalidad dentro de los términos previamente pactados, quedando a paz y salvo por todo concepto. -----



Aa015350904

4

SEGUNDO ACTO – PODER GENERAL

COMPARECIÓ: RAFAEL ALFONSO BASTIDAS PACHECO, quien dijo ser varón mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de extranjería número 357976, quien actúa en su condición de Representante legal en calidad de Vicepresidente de Riesgo del **BANCO CAJA SOCIAL S.A., NIT. 860.007.335-4**, establecimiento de crédito legalmente constituido bajo la forma de sociedad comercial del tipo de las anónimas, con personería jurídica reconocida mediante Resolución No. 7 del 14 de febrero de 1931 proferida por el Ministerio de Gobierno, con autorización de funcionamiento otorgada a través de la Resolución 242 del 11 de mayo de 1932 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, prorrogada mediante Resoluciones 2348 del 29 de junio de 1990 y SB 1988 del 28 de mayo de 1992, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., entidad que mediante proceso de fusión absorbió al BANCO COLMENA S.A., todo lo cual consta en el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa para su protocolización, y manifestó: _____

PRIMERO: Que obrando en el carácter antes expresado confiere **PODER GENERAL**, amplio y suficiente, a **JOEL ASCANIO PEÑALOZA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.962.158 expedida en Bogotá, D.C., y tarjeta profesional número 138814 del C. S. de la J., quien en la actualidad desempeña el cargo de Analista Jurídico, para que en nombre y representación de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, ejecute los actos que más adelante se relacionan: _____

1. Representar a **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** en las actuaciones policivas, administrativas o judiciales. _____
2. Comparecer en nombre y representación de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** a las audiencias de conciliación extrajudiciales y a las que se fijen dentro de los procesos judiciales en que éste tenga interés con amplias facultades para conciliar.
3. Asistir con voz y voto a las reuniones y audiencias de conciliación

AMPARO FONSECA MEJIA
NOTARIA CLARENTA Y CINCO
DE BOGOTA (ENCARGADA)



República de Colombia

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



1021406821416988
13-03-2014

Escadema S.A. 10 69995310
Escadema S.A. 10 69995310

(extrajudiciales o judiciales) señaladas por las diferentes Superintendencias respecto de procesos concordatarios, liquidaciones obligatorias o administrativas o trámite de Acuerdos de Reestructuración conforme a la Ley 550 de 1999, procesos establecidos en la ley 1116 de 2006 o diligencias de cualquier tipo de proceso, con amplias facultades para conciliar, en los que el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** sea parte. -----

4. Notificarse de las actuaciones procesales en que tenga interés o se vea afectado el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** ante las diferentes autoridades de policía, administrativas o judiciales. -----
5. Solicitar y retirar de los diversos despachos judiciales u Oficinas judiciales los títulos de depósito que se encuentren a órdenes de **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, hacerlos efectivos y recibir el pago de dichos títulos por parte del Banco Agrario o quien haga sus veces, así como solicitar desgloses y retirar documentos. -----
6. Solicitar a las notarías la expedición de copias sustitutivas de hipoteca, que presten mérito ejecutivo. -----
7. Absolver interrogatorios de parte en los procesos en que el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** sea citado, con plenas facultades para confesar. -----
8. Otorgar poderes especiales para adelantar las actuaciones policivas, administrativas o judiciales, particularmente para iniciar en nombre del Banco o representarlo judicialmente en procesos ejecutivos con o sin título hipotecario o prendario, acciones de tutela, procesos concordatarios, liquidaciones obligatorias o administrativas o trámite de Acuerdos de Reestructuración conforme a la Ley 550 de 1999 y procesos establecidos en la ley 1116 de 2006; Para hacer postura o solicitar adjudicación por cuenta del crédito en las diferentes diligencias de remate, con capacidad para revocarlos, en relación con los procesos en los que sea parte el **BANCO CAJA SOCIAL S.A.** -----



9. Recibir, transigir, desistir, reconocer y exhibir documentos en nombre y representación del BANCO CAJA SOCIAL S.A. -----
10. Representar a BANCO CAJA SOCIAL S.A. ante las autoridades judiciales y administrativas suministrando la información que dichos Despachos soliciten en desarrollo de las actuaciones que adelanten. -----
11. Contestar demandas de tutela y los requerimientos que a la entidad se hagan en desarrollo de estas demandas que contra BANCO CAJA SOCIAL S.A. se interpongan, e igualmente impugnar los fallos de las mismas y responder los incidentes de desacato que de ellos puedan derivarse. -----

SEGUNDO: Que obrando de acuerdo a los poderes conferidos por **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**, mediante las correspondientes Escrituras Públicas para la administración de la Cartera Titularizada, otorgo al (la) mandatario(a) **JOEL ASCANIO PEÑALOZA**, las siguientes facultades: -----

1. Notificarse dentro de los procesos judiciales o administrativos donde la **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.** sea parte, tenga intereses o haya sido llamado a comparecer. -----
2. Solicitar, retirar de los diversos despachos judiciales u Oficinas judiciales los títulos de depósito que se encuentren a órdenes de la **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**, hacerlos efectivos ante el Banco Agrario o quien haga sus veces y recibir el pago de dichos títulos por parte del Banco Agrario o quien haga sus veces así como solicitar desgloses y retirar documentos. -----
3. Notificarse y responder en representación de **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.** los requerimientos realizados por cualquier tipo de autoridad, originados en las diferentes acciones judiciales o procedimientos administrativos en los que ésta tenga interés. -----
4. Asistir con voz y voto a las reuniones y audiencias de conciliación (extrajudiciales o judiciales) señaladas por las diferentes Superintendencias respecto de procesos concordatarios, liquidaciones obligatorias o

República de Colombia

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



Protocolo
Notaría 45
Código 13515419

administrativas o trámite de Acuerdos de Reestructuración conforma a la Ley 550 de 1999, procesos establecidos en la ley 1116 de 2006 o diligencias de cualquier otra clase ante cualquier autoridad de control y vigilancia o cualquier tipo de proceso en los que **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.** sea parte. -----

5. Solicitar a las notarías la expedición de copias sustitutivas de las escrituras públicas que contengan hipotecas, que presten mérito ejecutivo y que garanticen los créditos hipotecarios en los que **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.** tenga interés. -----
6. Otorgar poderes especiales para adelantar las actuaciones policivas, administrativas o judiciales, particularmente para iniciar en nombre de la **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.** o representarla judicialmente en procesos ejecutivos con o sin título hipotecario o prendario, acciones de tutela, procesos concordatarios, liquidaciones obligatorias o administrativas o trámite de Acuerdos de Reestructuración conforme a la Ley 550 de 1999 y procesos establecidos en la ley 1116 de 2006; para hacer postura o solicitar adjudicación por cuenta del crédito en las diferentes diligencias de remate, con capacidad para revocarlos, en relación con la cartera correspondiente a **TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.** -----
7. Atender debida y oportunamente con las más amplias facultades, incluyendo la de confesar, cualquier tipo de diligencia o procedimiento judicial, incluyendo pero sin limitarse a las audiencias de conciliación, exhibición de documentos, interrogatorios de parte, inspecciones judiciales y remate judicial en los procesos en los procesos de Cobranza Jurídica que adelante en desarrollo de su encargo. -----
8. Desistir de las acciones judiciales que adelante en desarrollo de su gestión de Cobranza Jurídica. -----
9. Recibir, transigir, desistir, reconocer y exhibir documentos en nombre y



Aa015350906

6



representación del TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. -----

10. Representar a la TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. ante las autoridades judiciales y administrativas suministrando la información que dichos Despachos soliciten en desarrollo de las actuaciones que adelanten, especialmente contestar los requerimientos que a la entidad se hagan en los acciones de tutela que en contra de la TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. se interpongan, con facultades para impugnar los fallos correspondientes.-----

TERCERO: Que en virtud de las facultades otorgadas al BANCO CAJA SOCIAL S.A. para la administración de la cartera que ha sido vendida por el mismo Banco, se confieren las siguientes facultades:-----

1. Notificarse dentro de los procesos judiciales o administrativos donde que involucren uno o más de los créditos vendidos.-----
2. Notificarse y responder en representación de BANCO CAJA SOCIAL S.A., como administradora de la Cartera, los requerimientos realizados por cualquier tipo de autoridad, originados en las diferentes acciones judiciales o procedimientos administrativos en los que se involucre uno o más de los créditos vendidos.-----
3. Asistir a las audiencias de conciliación (extrajudiciales o judiciales) o diligencias de cualquier otra clase ante cualquier autoridad y tipo de proceso en los que se involucre uno o más de los créditos vendidos por el Banco.-----
4. Otorgar poderes para adelantar actuaciones policivas, administrativas o judiciales, con capacidad para revocarlos, atinentes a la cartera vendida por BANCO CAJA SOCIAL S.A. y administrada por él mismo.-----

CUARTO: Limitación.- Para los efectos relativos a la conciliación, la capacidad se encuentra limitada a doscientos (200) smlmv. Que el presente poder tendrá vigencia hasta tanto sea expresamente revocado.-----

QUINTO: Que el presente poder expirará, además de las causales legales, por la



República de Colombia

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



13-03-2014 10211068406841

Cadena SA 16-8999316



terminación del contrato de trabajo existente entre el mandante y el mandatario. -----

----- (HASTA AQUÍ LA MINUTA) -----

NOTA 1. EL Notario les informa a los otorgantes: -----

1. Que únicamente responde de la regularidad formal de el(los) instrumento(s) que autoriza, pero no de la veracidad de las Declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. **(Art. 9º. Decreto 960 de 1970).** -----

NOTA 2. El (Los) compareciente (s) hace (n) constar que: -----

1. Ha (n) verificado cuidadosamente su (s) nombre (s) y apellido (s), estado (s) civil (es), el número de su (s) documento (s) de identificación y aprueba (n) esta escritura sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. -----

2. Las declaraciones consignadas en esta escritura corresponden a la verdad y en consecuencia asume (n) la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----

EN CONSECUENCIA EL NOTARIO NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL(LOS) OTORGANTE(S) Y DEL NOTARIO. EN TAL CASO, ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS DE LA MANERA PREVISTA EN EL DECRETO 960 DE 1970, CUYOS COSTOS SERÁN ASUMIDOS ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE POR EL(LOS) COMPARECIENTE(S). -----

NOTA: Firmada fuera del Despacho por el Representante Legal como Vicepresidente de Riesgo del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**, de conformidad con el artículo 12 Dec. 2148/83. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por la compareciente, lo firma en prueba de su asentimiento, junto con el suscrito Notario, quien en ésta forma lo autoriza. -----

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números: -----

Aa015350903, Aa015350904, Aa015350905, Aa015350906, Aa015350907. -----

0521-2015
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

7

AMPARO FONSSALCA MEJIA
NOTARIA CUARENTA Y CINCO
DE BOGOTÁ (ENCARGADA)

[Handwritten signature]

Certificado Generado con el Pin No: 7594934851145522

Generado el 26 de marzo de 2015 a las 10:09:24

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6o. del art.11.2.1.4.57 del decreto 2555 del 15 de julio de 2010, en concordancia con el art.1o. de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA :

RAZÓN SOCIAL: BANCO CAJA SOCIAL S.A. y podrá usar los siguientes nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BCSC S.A.

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Ley No 68 del 26 de diciembre de 1924 Creado por la Fundación CIRCULO DE OBREROS (hoy Fundación Social) de conformidad con el artículo 52 de la Ley 68 del 26 de diciembre de 1924, bajo la denominación CIRCULO DE OBREROS, establecimiento de crédito bancario, sin ánimo de lucro.

Escritura Pública No 2320 del 03 de noviembre de 1930 de la Notaría 4 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA DE AHORROS DEL CIRCULO DE OBREROS.

Ley No 57 del 05 de mayo de 1931 Que de conformidad con el artículo 19 de la Ley 57 de 1931, la Caja Social de Ahorros está sometida a la vigilancia e inspección de la Superintendencia Bancaria.

Escritura Pública No 10047 del 18 de diciembre de 1973 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA SOCIAL DE AHORROS.

Resolución S.B. No 2348 del 29 de junio de 1990 La Superintendencia Bancaria renueva la autorización para efectuar negocios propios de las Cajas de Ahorros a la Caja Social de Ahorros, hasta el 30 de junio de 2010.

Resolución S.B. No 5107 del 27 de diciembre de 1991 La superintendencia Bancaria aprueba la conversión de la Caja Social de Ahorros en Banco, cuya razón social será Caja Social.

Escritura Pública No 3080 del 30 de diciembre de 1991 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de CAJA SOCIAL.

Resolución S.B. No 1988 del 28 de mayo de 1992 La Superintendencia Bancaria autoriza a la entidad denominada Caja Social para desarrollar las actividades comprendidas dentro de su objeto social en todo el territorio de la República. La autorización a que se refiere el presente artículo comprende la requerida para realizar las operaciones propias de la sección de ahorros.

Resolución S.B. No 1831 del 24 de abril de 1996 Cambió su razón social por la de BANCO CAJA SOCIAL.

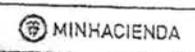
Escritura Pública No 2386 del 27 de agosto de 1999 de la Notaría 36 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocoliza la adquisición del cien por cien (100%) de las acciones suscritas de LEASING COLMENA S.A. COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, quien podía obrar bajo las denominaciones "COLMENA LEASING" o "COLMENA COMPANIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL ESPECIALIZADA EN LEASING" por parte del BANCO CAJA SOCIAL, en consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Escritura Pública No 0091 del 20 de enero de 2000 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó su conversión a banco bajo la denominación BANCO CAJA SOCIAL S.A. podrá utilizar simplemente el nombre CAJA SOCIAL. En adelante es una sociedad anónima de carácter privado. Autorizada por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 1876 del 23 de diciembre de 1999.

Resolución S.B. No 0933 del 24 de junio de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la fusión del Banco Colmena S.A. con el Banco Caja Social S.A., siendo la absorbente esta última.

Escritura Pública No 03188 del 27 de junio de 2005 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de BCSC S.A. y podrá utilizar los nombres y siglas: Banco Caja Social BCSC y Banco Caja Social. Parágrafo Primero: Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad ha establecido un modelo de

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Contactador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co



República de Colombia

PROTICION NOTARIAL



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 7594934851145522

Generado el 26 de marzo de 2015 a las 10:09:24

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

actuación con el que busca desarrollar su actividad, a través de redes y productos identificados con dos marcas igualmente diferenciadas y claramente posicionadas en el mercado financiero colombiano, como son, por una parte la marca Banco Caja Social y afines, y, por otra, la marca Colmena y sus derivadas, e igualmente. Protocoliza el acuerdo de fusión por absorción del Banco Colmena (entidad absorbida) por parte del Banco Caja Social (entidad absorbente) quedando la primera disuelta sin liquidarse.

Escritura Pública No 01827 del 22 de agosto de 2011 de la Notaría 45 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). El Banco se denomina para todos los efectos legales BCSC S.A. y podrá utilizar los siguientes nombres y siglas: Banco Caja Social BCSC y Banco Caja Social. PARÁGRAFO: Las marcas que utilice la sociedad en virtud de la licencia concedida por la Fundación Social, podrán seguir siendo utilizadas siempre que la entidad haga parte del grupo empresarial que lidera la Fundación Social. En consecuencia, si por algún motivo la entidad dejare de ser parte del mencionado grupo empresarial, la Fundación Social podrá libremente determinar si la faculta o no para continuar utilizando dichas expresiones.

Escritura Pública No 456 del 15 de abril de 2014 de la Notaría 45 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modifica su razón social de : BCSC S.A. y podrá utilizar los siguientes nombres y siglas: Banco Caja Social BCSC y Banco Caja Social. por el de BANCO CAJA SOCIAL S.A. y podrá usar los siguientes nombres y siglas: BANCO CAJA SOCIAL BCSC Y BCSC S.A.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 1988 del 28 de mayo de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENCIA DEL BANCO. Designación y Funciones: El Banco tendrá un Presidente designado por la Junta Directiva, quien ejercerá las siguientes funciones y atribuciones: a) Llevar la representación legal de la entidad. b) Ejecutar los acuerdos y decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. c) Constituir para casos especiales apoderados judiciales y extrajudiciales. d) Celebrar y orientar, dentro de los límites propios de su competencia, los actos, operaciones y contratos conducentes al desarrollo del objeto del Banco. e) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos del Banco. f) Presentar conjuntamente con la Junta Directiva a la Asamblea General de Accionistas los documentos señalados en la letra c) del artículo 33 de los presentes estatutos. g) Adoptar las medidas necesarias para la adecuada conservación de los bienes sociales. h) Impartir las órdenes e instrucciones requeridas para la buena marcha del Banco. i) Presentar a la Junta Directiva los estados financieros mensuales y suministrar a ésta todos los datos que le solicite en relación con la empresa y sus actividades. j) Desarrollar su gestión bajo los parámetros determinados por la naturaleza y actividad de la sociedad, de conformidad con lo previsto por la ley y por estos estatutos. **REPRESENTACIÓN LEGAL.** El Presidente será el representante legal del Banco. Así mismo, ejercerán la representación del Banco, para todos los efectos legales, las personas que designe la Junta Directiva con las atribuciones, facultades y limitaciones que dicho órgano social determine. En caso de faltas absolutas o temporales del Presidente, el mismo será reemplazado por quien designe la Junta Directiva entre quienes ejerzan representación legal del Banco, y se encuentren debidamente posesionados ante la Superintendencia Financiera. PARÁGRAFO: Los Gerentes Regionales y los Gerentes de Sucursal, tendrán así mismo, la representación legal de la entidad en las áreas y zonas donde actúan. (Escritura Pública 0456 del 15 de abril de 2014, Notaría 45 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Diego Fernando Prieto Rivera Fecha de inicio del cargo: 02/08/2012	CC- 79297676	Presidente
Jorge Humberto Trujillo Serrano Fecha de inicio del cargo: 30/03/2006	CC- 13838724	Gerente Regional de Sucursales
Bárbara Rodríguez Hernández Fecha de inicio del cargo: 27/04/2006	CC- 9646551	Gerente Regional Bogotá



La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 7594934851145522

Generado el 26 de marzo de 2015 a las 10:09:24

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE

Octavio Herrera Tirado
Fecha de inicio del cargo: 25/09/2014

IDENTIFICACIÓN

CC - 16706205

CARGO

Representante Legal para
Efectos Exclusivamente
Judiciales en Calidad de Gerente
Zona Eje Cafetero

CARLOS IGNACIO BOLAÑOS DOMINGUEZ
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

EGE
EL NOTARIO CUARENTA Y CINCO
DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.
DA FE que esta copia correspondiente con la
copia idéntica que tuve a la vista.
Bogotá, D.C. **29 ABR. 2015**

00521 2015

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 7594934851145522

Generado el 26 de marzo de 2015 a las 10:09:24

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN



República de Colombia

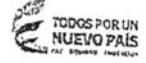
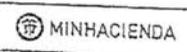


NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Camilo Vargas García Fecha de inicio del cargo: 24/07/2014	CC - 71799723	Representante legal en calidad de Gerente Regional Norte
Yenny Stella Sarmiento Ávila Fecha de inicio del cargo: 10/11/2009	CC - 52022764	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Marco Antonio Zota Morales Fecha de inicio del cargo: 08/06/2006	CC - 10170332	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales-En calidad de Gerente de Zona Admna
Jairo Alberto Leon Ardila Fecha de inicio del cargo: 17/04/2012	CC - 91107866	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Ramon Enrique Gavassa Villamizar Fecha de inicio del cargo: 17/12/2012	CC - 13849311	Representante Legal para Efectos Exclusivamente Judiciales
Oscar Hernan Franco Grisales Fecha de inicio del cargo: 16/06/2011	CC - 79637082	Representante Legal Para Efectos Exclusivamente Judiciales
Rubén Guillermo Miranda Angel Fecha de inicio del cargo: 18/11/2010	CC - 15326874	Representante Legal en Calidad de Gerente Regional Bogotá
Felipe Andrés Tafur Negret Fecha de inicio del cargo: 11/03/2010	CC - 80469517	Representante Legal Exclusiva mente para Suscribir Documentos que Requiere Firma Digital
Ricardo García Roa Fecha de inicio del cargo: 01/02/2007	CC - 19256985	Representante Legal para efectos de suscribir exclusivamente documentos que requieran firma digital
Rafael Alfonso Bastidas Pacheco Fecha de inicio del cargo: 24/12/2014	CE - 357976	Representante Legal en Calidad de Vicepresidente de Riesgo
Oscar Manuel Nocua Morales Fecha de inicio del cargo: 13/06/2014	CC - 19336536	Representante Legal en Calidad de Vicepresidente de Negocio Empresarial y Constructor
Myriam Cristina Acelas García Fecha de inicio del cargo: 12/04/2012	CC - 39759485	Representante Legal en Calidad de Secretario General
Oría Esperanza Pérez Mora Fecha de inicio del cargo: 22/12/2012	CC - 51684565	Representante Legal en Calidad Vicepresidente de Negocio Masivo
Sergio Antonio Castiblanco Segura Fecha de inicio del cargo: 27/12/2012	CC - 80417399	Representante Legal en Calidad de Vicepresidente Financiero
Diego Alfonso Tovar Chinchilla Fecha de inicio del cargo: 21/11/2013	CC - 80412732	Representante Legal en Calidad de Gerente de Operaciones
William Zuluaga-Mahecha Fecha de inicio del cargo: 06/03/2014	CC - 79296436	Representante Legal para efectos de suscribir documentos que requieran firma digital



Superintendencia Financiera de Colombia stamp and notary seal: NOTARIO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.
Computador: (571) 5 94 02 00 - 5 94 02 01
www.superfinanciera.gov.co





República de Colombia

0521 2015

Página 9



Aa015350907

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ... **521**

QUINIENTOS VEINTIUNO

DE FECHA: **VEINTINUEVE (29) DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE (2015).**

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y CINCO (45) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ENMENDADO: Aa015350907, SI VALE.

EDUARDO CAICEDO ESCOBAR
NOTARIO CUARENTA Y CINCO
DE BOGOTÁ, D.C.

Derechos Notariales:	\$ 98.000.00
IVA.....	\$ 26.584.00
Retención en la Fuente	\$ 0
Recaudo Supernotariado	\$ 4.850.00
Recaudo Fondo Especial de Notariado:	\$ 4.850.00
Decreto 0188 del 12 de Febrero de 2013 y Resolución No. 0641 de Enero 23 de 2015	

RAFAEL ALFONSO BASTIDAS PACHECO

C.E. N° 357976

CORREO ELECTRÓNICO:

Quien obra en calidad de Representante Legal como Vicepresidente de Riesgo del **BANCO CAJA SOCIAL S.A.**

huella índice derecho



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

EDUARDO CAICEDO ESCOBAR

NOTARIO CUARENTA Y CINCO (45) DE BOGOTA D.C.



jczv

República de Colombia

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



Ca180006642

1621241091610698B

13-03-2014

Cadema S.A. No. 99999999

Cadema S.A. No. 99999999

**NOTARIA CUARENTA Y CINCO (45)
DE BOGOTA D.C.**

Es fiel y **MIL CIENTO SETENTA Y TRES (1173)** Copia, de la Escritura Pública Número **521** de Fecha **29** de **ABRIL** del año **2.015**. Tomada de su Original la que expido y autorizo en **07** Hojas útiles con Destino: **AL INTERESADO**.

De conformidad con el Artículo 79 del Decreto 960 de 1.970.
Dada en Bogotá D.C. a los **31** días del mes de **Octubre** del año **2.016**.


EDUARDO CAICEDO ESCOBAR
NOTARIO CUARENTA Y CINCO (45). DE BOGOTA



REVISADO EL PROTOCOLO A QUE HACE REFERENCIA ESTA COPIA, HAGO CONSTAR QUE EN EL, NO APARECE NOTA DE REVOCATORIA, MODIFICACION ó SUSTITUIDO.

Dada en Bogotá D.C. a los **31** días del mes de **Octubre** del año **2.016**.


EDUARDO CAICEDO ESCOBAR
NOTARIO CUARENTA Y CINCO (45). DE BOGOTA



NOTARIA 45



10

CARLA PATRICIA OSPINA RAMÍREZ
Nit 32.703.706-5

VIGENCIA DE PODER No. 224

La Notaria Cuarenta y Cinco (45) del Circulo de Bogotá D.C.

De Conformidad con lo establecido en el Artículo 91 del Decreto No. 960 de 1.970.



LA SUSCRITA NOTARIA CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. HACE CONSTAR QUE MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NUMERO **CERO QUINIENTOS VEINTIUNO (0521) DEL VEINTINUEVE (29) DE ABRIL DE DOS MIL QUINCE (2.015)**, Compareció **RAFAEL ALFONSO BASTIDAS PACHECO** mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de extranjería número **357.976** quien actúa en calidad de vicepresidente de riesgo y representante legal de **BANCO CAJA SOCIA S.A** identificada con **NIT. 860.007.335-4**, Quien manifestó que confirió **PODER GENERAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a **JOEL ASCANIO PEÑALOZA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.962.158** de Bogotá D.C. Abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número **138.814** del CSJ.

QUE EN EL ORIGINAL DEL MISMO **NO** APARECE NOTA DE MODIFICADO, REVOCADO O SUSTITUIDO, POR LO CUAL SE PRESUME **VIGENTE**

DADO EN BOGOTA, A LOS CATORCE (**14**) DÍAS DEL MES DE **FEBRERO** DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2.017), con destino AL INTERESADO.

DERECHOS: \$ 3,300.00 IVA: \$ 528.00 = 3.828.00, Resolución 0726 del 29 Enero 2.016.

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

República de Colombia

LA NOTARIA CUARENTA Y CINCO (45) DE BOGOTÁ D.C.

Carla Patricia Ospina Ramirez
CARLA PATRICIA OSPINA RAMIREZ
NOTARIA
CIRCULO DE BOGOTÁ



JDRT

NOTARIA CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.
Avenida Suba No 125 - 23 Conmutador 7210081
notaria45bogota@outlook.com
Bogotá D.C. - Colombia

13429424
A22F13

2
11

PAGARE CRÉDITO INDIVIDUAL DE CUOTA FIJA EN UVR

PAGARE LARGO PLAZO No **0199172910515**

ENCABEZAMIENTO:

1. DEUDORES:

- **CIRO ANTONIO FLORIÁN QUIÑÓNEZ** C.C. 85437957
- **ANA TATIANA LAINO DOMÍNGUEZ** C.C. 49777963

2. No. UNIDADES:

CIENTO SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO UNIDADES DE UVR Y CERO CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO FRACCIONES DE UVR
(106.751,0444)

3. EQUIVALENCIA EN MONEDA LEGAL AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO DEL CRÉDITO:
QUINCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS
(15.526.000.oo)

4. TASA DE INTERÉS REMUNERATORIA EFECTIVA ANUAL: 11.00%

5. No. DE CUOTAS MENSUALES : (180) 15 AÑOS

6. DIA DE PAGO DE LA CUOTA MENSUAL : 25 (VEINTICINCO)

7. MONTO DE LA CUOTA : U.V.R : 1.178.9300

8. FECHA DE PAGO DE LA PRIMERA CUOTA: D/M/A : 25/11/2004

9. CIUDAD Y FECHA DE OTORGAMIENTO : BOGOTA D.C.
D/M/A : 25/10/2004

10. DESTINACIÓN DEL CREDITO: (Marque con una X)
Adquisición de vivienda nueva Adquisición de Vivienda Usada Construcción de
Vivienda Individual Remodelación de vivienda (exclusivamente para créditos VIS)

11. SISTEMA DE AMORTIZACIÓN:

Yo (nosotros), deudor(es) relacionado(s) en el numeral 1 (deudores) del encabezamiento de este pagaré, identificado(s) y actuando en las condiciones que se indican en el espacio para firmas, expresamente declaro(amos) y acepto(amos): **PRIMERO-** Que adeudo(amos) a **COLMENA Entidad bancaria**, en adelante **COLMENA** la cantidad de unidades de valor real (UVR) expresada en el numeral 2 (No. de unidades) del encabezamiento (en adelante la

COLMENA ENTIDAD BANCARIA



12711921

EOIN-064.1

VIGENTE

3
12

unidad) cantidad equivalente en la fecha a la suma en moneda legal colombiana expresada en el numeral 3 (equivalencia en moneda legal al momento de desembolso del crédito) del encabezamiento y que de **COLMENA** ya recibí(amos) a entera satisfacción, a título de mutuo comercial con intereses. El valor de la suma recibida a título de mutuo se ajustará diariamente en moneda legal, atendiendo el valor de la UVR, calculado y comunicado por la autoridad competente.

SEGUNDO: Que me(nos) obligo(amos) a pagar solidaria e incondicionalmente a la orden de **COLMENA** o de quien represente sus derechos, en sus oficinas o en los sitios que autorice **COLMENA**, la cantidad mutuada junto con sus intereses en el número de cuotas mensuales y sucesivas expresado en el numeral 5 (número de cuotas mensuales/duración) del encabezamiento, las cuales tendrán como fecha de vencimiento mensual el día señalado en el numeral 6 (día de pago de la cuota mensual) del encabezamiento y su monto ascenderá a la cantidad de unidades indicada en el numeral 7 (monto de la cuota), liquidadas en pesos según la cotización de la UVR correspondiente al día del mismo pago. La primera cuota la pagaré(amos) en la fecha indicada en el numeral ocho (8) del encabezamiento de este documento. **PARÁGRAFO PRIMERO:**

- El monto de la cuota indicado en el numeral siete (7) del encabezamiento no incluye el valor de las primas de los seguros correspondientes a los riesgos de incendio, rayo y/o terremoto y vida, los cuales se adicionarán a la cuota mensual al igual que otros gastos o sanciones, tales como honorarios por cobro judicial, mora, etc., salvo que haya(amos) determinado tomar los seguros antes citados con una compañía aseguradora distinta de la seleccionada por **COLMENA** para tomar por cuenta de sus deudores la póliza de grupo, para lo cual declaro(amos) conocer las condiciones exigidas por éste. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El abono que se realice a cada cuota de la obligación se imputará primero al pago de la prima de los seguros, si ellos fueron tomados por **COLMENA** por cuenta mía (nuestra), y otros gastos pendientes; en segundo lugar a los intereses de mora si los hubiere; en tercer lugar a los intereses remuneratorios; y en cuarto lugar, el remanente, si existiere, se aplicará a cubrir el capital. **TERCERO:** Que durante el plazo otorgado para la cancelación del préstamo pagaré(amos) a **COLMENA** intereses remuneratorios a la tasa establecida en el numeral 4 (tasa de interés remuneratoria efectiva anual) del encabezado de este pagaré, liquidados y pagaderos por mensualidades vencidas sobre el saldo insoluto expresado en UVR. **CUARTO:**- En caso de mora, durante ella y sin perjuicio de las demás acciones legales, pagaré(amos) intereses a la tasa máxima legalmente autorizada que esté vigente en el momento del cobro. **QUINTO:**- Que autorizo(amos) expresamente a **COLMENA** o a quien en el futuro ostente la calidad de tenedor legítimo del pagaré para que, de acuerdo con la ley y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, me(nos) constituya en mora en caso de que no cumpla(amos) con el pago de cualquier cuota mensual a mi(nuestro) cargo el día señalado en el numeral 6 (día de pago de la cuota mensual) del presente pagaré. Así mismo autorizo expresamente a **COLMENA** o a quien en el futuro ostente la calidad de tenedor legítimo del pagaré para que, de acuerdo con la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de la deuda a mi(nuestro) cargo y para exigir su cancelación inmediata con todos sus accesorios, en los siguientes casos, siempre que ya se haya presentado la correspondiente demanda judicial:

a) Mora en el pago de alguna de las cuotas a mi(nuestro) cargo **b)** Fallecimiento, inhabilidad o incapacidad de uno o varios de quien(es) firma(amos) el presente documento; **c)** Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones a mi(nuestro) cargo contenidas en este instrumento, así como el incumplimiento de cualquier otra obligación a mi(nuestro) cargo, para con **COLMENA;** **d)** Inexactitud en cualquiera de los balances, informes, declaraciones o documentos que se presenten a **COLMENA;** **e)** Darle a los recursos del crédito una destinación diferente para la cual fue otorgado, de conformidad con la solicitud del préstamo; **f)** Embargo o persecución en ejercicio de cualquier acción que recaiga o que pueda recaer sobre el(los) bien(es) que garantiza(n) mis(nuestras) obligación(es); **g)** Enajenación total o parcial, o la constitución de gravámenes, sobre los bienes dados en garantía a **COLMENA**, o desmejora o persecución de los mismos en cualquier forma; **h)** Alteración de mi(nuestras) condición(es) patrimoniales, que a juicio de **COLMENA** haga difícil el cumplimiento de mi(nuestras) obligación(es); **i)** En caso de concurso de acreedores, concordato, liquidación, oferta de cesión de bienes, cierre o abandono de los negocios o insolvencia de mi(nuestra) parte; **j)** Por señalamiento público o judicial del(los) deudor(es) como autor(es) o participe(s) de actividades ilegales, infracciones o delitos; **k)** Si no tomare(amos) los

4
13

seguros a que estoy(estamos) obligado(s) por virtud del crédito, o no pagare(mos) o reembolsare(mos) las respectivas primas y, I) Cualquier causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente. **SEXTO:** Que autorizo(amos) expresamente a **COLMENA** para debitar de cualquier depósito a mi(nuestro) favor ya sea en forma individual, conjunta o solidaria, los saldos exigibles a mi(nuestro) cargo y a favor de **COLMENA** por virtud de las obligaciones que asumo(mimos) mediante este pagaré. **SEPTIMO:** - Que no podré(mos) hacerme(nos) sustituir por un tercero en la totalidad o parte de las obligaciones emanadas de este pagaré sin la autorización previa, expresa y escrita de **COLMENA**. **OCTAVO.-** Que expresamente declaro(amos) que las garantías hipotecarias que tengo(amos) constituidas o que constituya(mos) en el futuro garantizan la presente obligación y todas las que por cualquier concepto contraiga(mos) en el futuro para con **COLMENA**. **NOVENO:-** Igualmente declaro(mos) que **COLMENA** queda con el derecho de dirigirse indistintamente contra cualesquiera de los obligados por el presente instrumento, sin necesidad de recurrir a más notificaciones y que entre los deudores nos conferimos representación recíproca, en razón de la cual en caso de que se pacte la prórroga del plazo o la reestructuración de la deuda con uno solo de nosotros se mantendrá la solidaridad que adquirimos respecto de las obligaciones derivadas de este pagaré, así como la vigencia de las garantías otorgadas. **DECIMO:** Los gastos y costos en que se incurra por la cobranza de este pagaré correrán por mi(nuestra) cuenta, según la tarifa de honorarios fijada para el efecto por **COLMENA**, con el respectivo abogado a quien ésta encomiende el cobro, las cuales se ajustarán de conformidad con la ley que rija en el momento en que haya de efectuarse el respectivo cobro. **DÉCIMO PRIMERO:** - Que con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 624 del Código de Comercio, autorizo(amos) expresamente a **COLMENA** para que registre en forma extracartular los abonos que efectúe(mos) a la obligación, para lo cual será suficiente la constancia respectiva registrada en el extracto del crédito. **DÉCIMO SEGUNDO:-** Que la obligación incorporada en este pagaré está denominada en unidades de valor real (UVR) y, en consecuencia, resultan aplicables las disposiciones legales que rigen este sistema de financiación y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan en el futuro. **DÉCIMO TERCERO:** Para efectos de consolidar una política de conocimiento al cliente y velar por el efectivo cumplimiento de las garantías constitucionales establecidas, el(los) deudor(es) autoriza(n) permanente e irrevocablemente a **COLMENA**, a quien ella delegue, o a quien en un futuro se hayan cedido sus derechos u ostente su misma posición contractual, para que consulte, procese, reporte, suministre, retire y actualice sus datos personales o cualquier otra información que se obtenga en virtud de mi comportamiento como deudor y de la relación comercial, establecida con **COLMENA**, a la central de información de la Asociación Bancaria y de Instituciones Financieras de Colombia o a cualquier otra central de información debidamente constituida. De la misma forma, el(los) deudor(es) autoriza(n) a **COLMENA** para que sus datos personales y en general la información obtenida en virtud de la relación comercial establecida, pueda ser objeto de tratamiento sistematizado por parte de las entidades que conforman el Grupo Empresarial liderado por la FUNDACIÓN SOCIAL, o por aquellas que adhieran voluntariamente a las políticas corporativas de la FUNDACIÓN SOCIAL, para efectos de que la misma sirva de soporte para la estructuración de una estrategia comercial de carácter corporativo, que entre otras actividades permita la remisión de información y ofertas comerciales, todo ello respetando las limitaciones impuestas por el régimen legal y las decisiones jurisdiccionales. El (los) deudor(es) se encuentran facultados para conocer en todo momento la información de la cual es titular, y para solicitar en todo momento su rectificación o actualización, en caso de que haya lugar a ello. **DÉCIMO CUARTO:** Expresamente faculto (facultamos) a **COLMENA** para llenar los espacios en blanco de este pagaré de acuerdo con las sumas, tasas, condiciones y demás características del crédito establecidas en la carta de aprobación del crédito. **DÉCIMO QUINTO:** Renuncio(amos) al derecho de solicitar la división de los bienes embargados para efectos de su remate. **DECIMO SEXTO.-** De conformidad con el numeral 54 del artículo 530 del Estatuto Tributario, tal como fue adicionado por el artículo 46 de la Ley 633 de 2000, los pagarés que instrumenten cartera hipotecaria se encuentran exentos del impuesto de timbre. En consecuencia, dado que en este pagaré se incorpora un crédito garantizado con hipoteca, el mismo se encuentra exento del mencionado impuesto. **DECIMO SEPTIMO.-** Que podré(mos) prepagar en cualquier momento,

14

total o parcialmente, la obligación aquí contenida, sin que por ello se me (nos) cause penalidad alguna. En caso de prepago parcial, daré(mos) a COLMENA instrucciones precisas de la forma como el abono será aplicado al crédito, según las alternativas que para el efecto ofrezca COLMENA. **DÉCIMO OCTAVO.-** Que expresamente autorizo a COLMENA para que a cualquier título endose el presente pagaré o ceda el crédito incorporado en el mismo a favor de cualquier tercero sin necesidad de su notificación.

La ciudad y fecha de otorgamiento del presente pagaré son las señaladas en el numeral 9 (ciudad y fecha de otorgamiento) de la parte inicial del mismo. Para constancia de lo anterior firmo(amos):

FIRMA: [Signature]

FIRMA: Ano Tatiano Laino D.

DEUDOR: Ciro A. Florian Quiñonez.
C.C.: 85.437.957.
NOMBRE DE QUIEN FIRMA:
C.C. DE QUIEN FIRMA:
CALIDAD DE QUIEN FIRMA:

DEUDOR: Ano Tatiano Laino D.
C.C.: 49.777.963.
NOMBRE DE QUIEN FIRMA:
C.C. DE QUIEN FIRMA:
CALIDAD DE QUIEN FIRMA:

Nombre Propio
Apuoderado

Nombre Propio
Apuoderado

HUELLA :



HUELLA



FIRMA: _____

FIRMA: _____

DEUDOR :
C.C. :
NOMBRE DE QUIEN FIRMA:
C.C. DE QUIEN FIRMA:
CALIDAD DE QUIEN FIRMA:

DEUDOR:
C.C.:
NOMBRE DE QUIEN FIRMA:
C.C. DE QUIEN FIRMA:
CALIDAD DE QUIEN FIRMA:

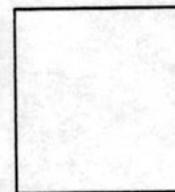
Nombre Propio
Apuoderado

Nombre Propio
Apuoderado

HUELLA :



HUELLA



019917291055

VIVIENDA INTERES SOCIAL

COLMENA JURIDICA
1342942491

15-17



REPUBLICA DE COLOMBIA
BOGOTA D.C.

PRIMERA COPIA
 DE LA ESCRITURA N° 05568

FECHA : 14 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004
 ACTO : VENTA E HIPOTECA INTERES SOCIAL-PATRIMONIO DE FA
 OTORGANTES : ESPACIOS E IDEAS S.A.
 FLORIAN QUIRONEZ CIRIO ANTONIO
 COLMENA
 Matricula : 505-40425640

116902118000611

Notaría
45
IRMASUS

AA 18512974

16



VIVIENDA DE INTERESES SOCIAL

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 5568

CINCO MIL QUINIÉNTOS SESENTA Y OCHO

FECHA DE OTORGAMIENTO: _____

CATORCE (14) DE SEPTIEMBRE _____

DEL AÑO DOS MIL CUATRO (2004). _____

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. _____

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 50S - 40425640 _____

REGISTRO(S) CATASTRAL(ES) EN MAYOR EXTENSIÓN: BS-R 57165 -

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

BOGOTA D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. _____

NOMBRE O DIRECCIÓN: LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, UBICADO EN LA CALLE 23 SUR No. 102-36. _____

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: CASA N° 24 BLOQUE C MANZANA 20. _____

----- DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA -----

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125 VENTA	\$ 24.930.000.00
0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	\$ - 0 -
0205 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA	\$ 15.526.000.00

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI (-) NO (X)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN

ESPACIOS E IDEAS S.A. 800.004.478-7

CIRO ANTONIO FLORIÁN QUIÑÓNEZ 85.437.957

ANA TATIANA LAINO DOMÍNGUEZ 49.777.963

COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO 860.038.717-7

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca

República de Colombia, ante mí, IRMA SUS PASTRANA

NOTARIA(O) CUARENTA Y CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTA



D.C., se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

----- PRIMERA PARTE COMPRAVENTA-----

Comparecieron: CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO, varón mayor de edad, domiciliado en Bogotá, donde le fue expedida la cédula de ciudadanía número 19.486.551, de Bogotá, de estado civil casado, quien obra en nombre y representación de la sociedad ESPACIOS E IDEAS S.A., en su carácter de gerente, sociedad domiciliada en Bogotá y constituida por medio de la escritura pública número novecientos dieciséis (916) del once (11) de abril de mil novecientos ochenta y siete (1.987) de la Notaría Veinticinco (25) de Bogotá, varias veces reformada, siendo la última otorgada por escritura pública número dos mil quinientos quince (2515) del tres (3) de junio de mil novecientos noventa y seis (1996) de la Notaría Cuarenta y dos (42) de Bogotá. Con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia de Sociedades y debidamente facultado para celebrar este contrato por la Junta Directiva de la Compañía, como consta en el Acta diecinueve (19) del veinticuatro (24) de Febrero de dos mil cuatro (2004) y en el Certificado de Constitución y Gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se presentan para su protocolización con este instrumento, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se llamara EL VENDEDOR de una parte y CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ y ANA TATIANA LAINO DOMINGUEZ, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 85.437.957 y 49.777.963 expedida(s) en El Banco y Valledupar, de estado civil casados con sociedad conyugal vigente, y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) EL(LA, LOS) COMPRADOR(ES), manifestaron que por medio del presente instrumento público celebran el contrato de compraventa que se regirá por las siguientes estipulaciones: -----

PRIMERA: OBJETO.- Que EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa a favor de EL(LA,LOS) COMPRADOR(ES) y éste(a,os)



adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que EL VENDEDOR en la actualidad tiene y ejercita sobre el siguiente inmueble: -----

CASA No. 24 BLOQUE C MANZANA 20, sujeto

al régimen de Propiedad Horizontal y que hace parte del conjunto residencial LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, ubicado en esta ciudad dentro de la urbanización denominada LA PRIMAVERA, MANZANA VEINTE (20) distinguido en la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, con el número ciento dos y treinta y seis (102 - 36) de la calle veintitrés sur (23 sur) de Bogotá D.C., determinado por su descripción, ubicación, área y linderos así: -----

LINDEROS GENERALES: La MANZANA VEINTE (20) DE LA URBANIZACION "LA PRIMAVERA" cuenta con un área superficial de ocho mil setecientos veintiocho punto setenta y un metros cuadrados (8.728.71 M2.) como consta en el plano CU2-K.25/4-03 debidamente aprobado por la Curaduría Urbana número dos (2) de Bogotá, y sus linderos son: ORIENTE: Partiendo del mojón noventa y dos (92) al mojón veintisiete (27), pasando por los puntos veinticinco (25), veinticinco "a" (25^a), veintiséis (26) y veintiséis "a" (26^a), en línea curva y en distancias sucesivas de cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 mts), cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 mts), diecinueve punto treinta y un metros (19.31 mts), once punto veintisiete metros (11.27 mts) y once punto veintisiete metros (11.27 mts) respectivamente, con vía local V 4E Número 8 de la urbanización; SUR: del mojón veintisiete (27) al mojón veintiocho "b" (28b), pasando por el mojón veintiocho (28), en línea recta y distancias sucesivas de ochenta uno punto cero tres metros (81.03 mts) y cuatro punto cincuenta metros (4.50 mts) respectivamente, con Control Ambiental Número Uno (1) de la Avenida El Tintal (Carrera 102) de la nomenclatura urbana de Bogotá; OCCIDENTE: del mojón veintiocho "b" (28b) al mojón veinticuatro (24), pasando por los mojones veintinueve (29), treinta (30) y noventa y uno (91), en línea mixta y distancias sucesivas de diecisiete

punto cero un metros (17.01 mts), doce punto cincuenta y tres metros (12.53 mts), sesenta y ocho punto cincuenta y un metros (68.51 mts) y cinco punto cero dos metros (5.02 mts) respectivamente, con la vía local V5 Número 2, hoy Calle 23 Sur de la nomenclatura urbana de Bogotá; NORTE: del mojón veinticuatro (24) al mojón inicial noventa y dos (92) y cierra, pasando por los mojones veintitrés (23) y noventa (90), en línea quebrada y distancias sucesivas de ciento cuatro punto ochenta y cuatro metros (104.84 mts), cinco metros (5.00 mts) y veintisiete punto ochenta metros (27.80 mts) respectivamente, con la Cesión Tipo "B" Número Dos (2) de la Manzana Cuatro (4) y parte con la Zona Verde Adicional Número Uno (1) de la Urbanización La Primavera. -----

CASA NUMERO 24 DEL BLOQUE C CALLE 23 SUR NUMERO 102-36.

GENERALIDADES: -----

Tiene su acceso por la entrada principal del CONJUNTO. Consta de tres (3) niveles denominados primero, segundo y tercer pisos. El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 m) promedio para cada piso. -----

ÁREAS GENERALES: -----

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Sesenta y tres punto veintiséis metros cuadrados (63.26 M2.). -----

ÁREA TOTAL PRIVADA: Cincuenta y ocho punto cero cuatro metros cuadrados (58.04 M2.). -----

ÁREA TOTAL LIBRE: Tres punto dieciocho metros (3.18 M2.). -----

NIVEL PRIMER PISO: -----

Área Total Construida: Veintiuno punto ochenta y cinco metros cuadrados (21.85 M2.). -----

Área Privada Construida: Veinte punto cero cinco metros cuadrados (20.05 M2.). -----

Muros estructurales y ductos comunales: Uno punto ochenta metros cuadrados (1.80 M2.). -----

Área Total Libre: Tres punto dieciocho metros cuadrados (3.18 M2.). -----

20
18



VIENDA DE
Bienes Sociales

Área Privada Libre: Dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 M2.). -----

Muros de Cerramiento: Cero punto treinta y tres metros cuadrados (0.33 M2.). -----

NIVEL SEGUNDO PISO: -----

Área Total Construida: Veintiuno punto sesenta y siete metros cuadrados (21.67 M2.). -----

Área Privada Construida: Diecinueve punto noventa y seis metros cuadrados (19.96 M2.). -----

Muros estructurales y ductos comunales: Uno punto setenta y un metros cuadrados (1.71 M2.). -----

NIVEL TERCER PISO: -----

Área Total Construida: Diecinueve punto setenta y cuatro metros cuadrados (19.74 M2.). -----

Área Privada Construida: dieciocho punto cero tres metros cuadrados (18.03 M2.). -----

Muros estructurales y ductos comunales: Uno punto setenta y un metros cuadrados (1.71 M2.). -----

Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y cubierta de la casa identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. ----

DEPENDENCIAS: Las dependencias de la casa por niveles son las siguientes: -----

NIVEL PRIMER PISO: -----

Salón - comedor, cocina, patio y escaleras. -----

NIVEL SEGUNDO PISO: -----

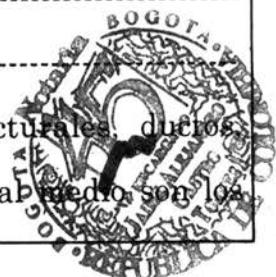
Dos (2) alcobas, un (1) baño y escaleras. -----

NIVEL TERCER PISO: -----

Espacio cubierto disponible. -----

LINDEROS: -----

Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso, cubierta y zonas comunales al medio son los



consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: -----

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL PRIMER PISO: -----

Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea recta y distancia de siete punto veinticinco metros (7.25 m) con la Casa Número 25 del Bloque. -----

Del punto Número dos (No 2) hasta el punto Número tres (No 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto sesenta y siete metros (1.67 m), dos punto diecisiete metros (2.17 m) y uno punto cincuenta y un metros (1.51 m) respectivamente, con la Casa Número 16 del Bloque y con el patio de la casa. -----

Del punto Número tres (No 3) hasta el punto Número cuatro (No 4) en línea recta y distancia de cinco punto cero ocho metros (5.08 m) con la Casa Número 23 del Bloque. -----

Del punto Número cuatro (No 4) hasta el punto Número uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono en línea recta y distancia de tres punto dieciocho tres metros (3.18 m) con acceso y con zona libre comunal. -----

LINDEROS VERTICALES NIVEL PRIMER PISO: -----

Cenit: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa. ----

Nadir: Placa de piso al medio con el subsuelo común. -----

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL PATIO: -----

Partiendo del punto Número cinco (No 5) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto Número seis (No 6) en línea recta y distancia de uno punto treinta y nueve metros (1.39 m) con la Casa Número 16 del Bloque. -

Del punto Número seis (No 6) hasta el punto Número siete (No 7) en línea recta y distancia de dos punto cero cinco metros (2.05 m) con la Casa Número 23 del Bloque. -----

Del punto Número siete (No 7) hasta el punto Número ocho (No 8) en línea recta y distancia de uno punto treinta y nueve metros (1.39 m) con la misma casa. -----

Del punto Número ocho (No 8) hasta el punto Número cinco (No 5) o punto

VIVIENDA DE INTERESES SOCIALES

5568

AA 18512977

21
19



de partida cerrando el polígono en línea recta y distancia de dos punto cero cinco metros (2.05 m) con la misma casa. -----

LINDEROS VERTICALES NIVEL PATIO: -----

Cenit: Con vacío o aire común. -----

Nadir: Con el subsuelo común. -----

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL SEGUNDO PISO: -----

Partiendo del punto Número nueve (No 9) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto Número diez (No 10) en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto sesenta y siete metros (1.67 m), dos punto diecisiete metros (2.17 m), uno punto cincuenta y un metros (1.51 m) respectivamente, con la Casa Número 16 del Bloque y con vacío sobre patio de la casa. -----

Del punto Número diez (No 10) hasta el punto Número once (No 11) en línea recta y distancia de cinco punto cero ocho metros (5.08 m) con la Casa Número 23 del Bloque. -----

Del punto Número once (No 11) hasta el punto Número doce (No 12) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto cincuenta y siete metros (2.57 m), cero punto diecisiete metros (0.17 m) y cero punto sesenta y un metros (0.61 m) respectivamente, con vacío sobre acceso y con vacío sobre zona libre comunal. -----

Del punto Número doce (No 12) hasta el punto Número nueve (No 9) o punto de partida cerrando el polígono en línea recta y distancia de siete punto cero ocho metros (7.08 m) con la Casa Número 25 del Bloque. -----

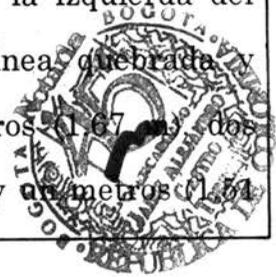
LINDEROS VERTICALES NIVEL SEGUNDO PISO: -----

Cenit: Placa de entrepiso al medio con el tercer nivel de la casa. -----

Nadir: Placa de entrepiso al medio con el primer nivel de la casa. -----

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL TERCER PISO: -----

Partiendo del punto Número trece (No 13) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto Número catorce (No 14) en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto sesenta y siete metros (1.67 m), dos punto diecisiete metros (2.17 m) y uno punto cincuenta y un metros (1.51 m) respectivamente, con la Casa Número 17 del Bloque y con vacío sobre patio de la casa. -----



m) respectivamente, con la Casa Número 16 del Bloque y con vacío sobre patio de la Casa. -----

Del punto Número catorce (No 14) hasta el punto Número quince (No 15) en línea recta y distancia de cinco punto cero ocho metros (5.08 m) con la Casa Número 23 del Bloque. -----

Del punto Número quince (No 15) hasta el punto Número dieciséis (No 16) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto cincuenta y siete metros (2.57 m), cero punto diecisiete metros (0.17 m) y cero punto sesenta y un metros (0.61 m) respectivamente, con vacío sobre acceso y con vacío sobre zona libre comunal. -----

Del punto Número dieciséis (No 16) hasta el punto Número trece (No 13) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto ochenta y seis metros (2.86 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m), dos punto cero cinco metros (2.05 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m) y dos punto diecisiete metros (2.17 m) respectivamente, con la Casa Número 25 del Bloque. -----

LINDEROS VERTICALES NIVEL TERCER PISO: -----

Cenit: Cubierta al medio con vacío o aire común. -----

Nadir: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa. ----

Nota: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como comunales. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40425640 y Registro Catastral en mayor extensión BS R 57165. -----

PARÁGRAFO: No obstante la anterior mención de la extensión superficiaria y de la longitud de los linderos, la compraventa que por éste instrumento se efectúa se entenderá perfeccionada sobre cuerpo cierto, de suerte que cualquier discrepancia entre la cabida Real del inmueble y la declarada en este escrito no generará derecho alguno a favor de ninguna de las partes. -----

SEGUNDA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: ELEGIBILIDAD.- EL VENDEDOR manifiesta que el inmueble objeto de este contrato de compraventa es una vivienda de interés social, en los términos de las leyes

22
20

VIVIENDA DE
ES SOCIAL



9a. de 1.989, 49 de 1.990 y 3a. de 1.991 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y que el plan del cual hacen parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda,

según calificación realizada por CONAVI Banco Comercial y de Ahorros S.A., según declaratoria N° 5520196 de fecha veintidos (22) de Abril de dos mil cuatro (2004).

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .- Que la enajenación del inmueble descrito y alinderado en la cláusula primera comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido, sino al derecho de copropiedad que para él se señala en el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL,, y sobre los bienes comunes, de conformidad con la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y todas las demás disposiciones que las reglamenten, aclaren o revoquen, por medio de la escritura pública número Seis Mil Trescientos Setenta y Ocho (6378) del quince (15) de septiembre del año dos mil tres (2.003) de la Notaria Cuarenta y Cinco (45) de Bogotá D.C., debidamente registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Sur en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40425539.

CUARTA: PERMISO DE VENTAS.- De acuerdo con las disposiciones legales, EL (LA, LOS) VENDEDOR (A, ES): se encuentra registrada ante la Subsecretaría de Control de Vivienda de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. con el número 2002011 en los términos del Decreto 078 de 1.987; y que de acuerdo a los términos del artículo 120 de la Ley 388 de 1.997, radicó ante esta entidad y ésta le concedió el permiso para la enajenación de los inmuebles que hacen parte de los bloques A, B, C, D, E y F de LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL según radicación número 400020030380 del 13 de



Noviembre del año dos mil tres (2.003). -----

QUINTA: USO Y GOCE.- EL VENDEDOR declara que en esta compraventa quedan comprendidas la totalidad de las mejoras, anexidades, costumbres, dependencias y servidumbres, activas o pasivas, que legal o naturalmente afectan o benefician al inmueble objeto de este contrato y todos los derechos y obligaciones que en su favor o a su cargo se derivan del Régimen de Propiedad Horizontal al cual están sometidos los bienes objeto de este contrato, y los derechos a usar y gozar los bienes de propiedad común y de uso colectivo de la totalidad de LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL y que se rigen por lo establecido en el reglamento de copropiedad. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Es entendido y así lo acepta(n) EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) que el derecho a usar y gozar los bienes de propiedad común y de uso colectivo de la totalidad de LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL podrá(n) hacerlo en la medida en que se adelante la construcción, terminación y entrega de los seis (6) bloques en las que están ubicados los bienes sobre los cuales recaen esos derechos y que conforman la totalidad del conjunto residencial LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL. Además, EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que conoce(n) el reglamento de copropiedad que rige al conjunto, y que lo ha(n) leído, entiende(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplirlo en todas sus partes, obligación que cobija a sus causahabientes y consecuentemente se obliga(n) a contribuir con las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, mejoramiento, adecuación, mantenimiento y conservación de los bienes de propiedad común, en las proporciones indicadas en el citado reglamento. Adicionalmente, EL (LA, LOS) COMPRADOR (A,ES) aceptan cualquier aclaración o modificación a dicho reglamento por parte de EL VENDEDOR hasta el día en que éste cese de ser el propietario original del proyecto y haga entrega de la administración del Conjunto a la Copropiedad. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir del día pactado para la entrega del inmueble objeto de este contrato quedará(n) EL(LA,LOS)

23
21

VIENDA DE
TERRES SOCIAL



COMPRADOR(A,ES) obligado(s) al pago de los gastos de administración, mantenimiento, conservación, reparación y dotación inicial de los bienes comunes y vigilancia del conjunto. Para dar cabal cumplimiento a esta obligación

EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) pagará(n) el valor de las cuotas al administrador, en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en directa proporción al coeficiente que le corresponde al inmueble adquirido. -----

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) responderá(n) plenamente y asumirá(n) íntegramente cualesquiera hurto(s), sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquellos, independientemente de si EL VENDEDOR es la administradora del conjunto o lo es un tercero. Así mismo EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y en los planos aprobados del conjunto, el inmueble objeto del presente contrato a su entera satisfacción, después de un análisis minucioso y detallado, así como todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le han dado su total e incondicional asentimiento. -----

PARÁGRAFO CUARTO : EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) y acuerda(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes a LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, aun no edificados le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena a EL VENDEDOR y que la demora o tardanza por parte de este en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le confieren ningún derecho, ni expectativa a EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) de los mismos. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Teniendo en cuenta que LA PRIMAVERA CONJUNTO RESIDENCIAL se construye en seis (6) bloques de edificios y que EL VENDEDOR es propietaria del lote sobre el cual se adelanta esta



construcción, EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) se obliga(n) para con EL VENDEDOR a aceptar y respetar los muros de cerramiento, señales, medidas de seguridad y demás obras provisionales que EL VENDEDOR considere necesarias establecer para la construcción y terminación del conjunto, en los lugares que considere adecuados para ello, pudiendo cambiar su ubicación en cualquier momento de acuerdo con sus necesidades y las de la obra que adelanta y sin necesidad de previo permiso de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). Por consiguiente EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) se obliga(n) a permitir la entrada y salida de los trabajadores de EL VENDEDOR y de los visitantes a la(s) casa(s) modelo, durante todo el tiempo que sea necesario para realizar las obras y las ventas de todas las unidades privadas que integran la totalidad del conjunto. Es entendido, que EL VENDEDOR podrá cambiar de ubicación la(s) casa(s) modelo sin necesidad de autorización previa de nadie y de todas maneras la obligación que asume EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) seguirá vigente. -----

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que como ésta consignado en el mencionado reglamento de Propiedad Horizontal, conocen y aceptan que la franja ubicada dentro del globo de terreno donde se construye el conjunto residencial del cual hace parte el inmueble que adquieren, y demarcada como vía peatonal e identificada como Cesión Tipo B, es de la copropiedad pero destinada al uso de los usuarios de la Urbanización La Primavera y de conformidad con las disposiciones del Decreto cero doce (012) de enero dieciocho (18) de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., no podrá ser jamás desafectada por la Asamblea General de copropietarios ni ser sujeta de explotación económica en los términos de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), ni modificarse su destinación. Por lo mismo, los copropietarios de las unidades privadas, bien sea individualmente o reunidos en asamblea general, no podrán modificarla ni restringir su libre uso y paso. De la misma manera su mantenimiento estará a cargo de la Persona Jurídica



surgida del registro de la Propiedad Horizontal con cargo a las expensas que por administración de los bienes comunes se definan para las unidades privadas. -----

SEXTA : TITULO DE ADQUISICIÓN .- El bien

inmueble materia de este contrato fue adquirido por EL VENDEDOR así: ----

1.-) Los lotes de terreno distinguidos como MANZANA NUMERO VEINTE (20) Y LOTE C.T.B. QUINCE (15) del lote denominado PANTANOS UMAÑA DOS, ETAPA UNO (1), ubicado en el sector conocido como "Tintal Central", en jurisdicción de la alcaldía de Kennedy, del Distrito Capital de Bogotá, hoy Urbanización "LA PRIMAVERA", debidamente constituida y desenglobada en los términos de la Escritura Pública Número 2997 del diez (10) de Octubre de dos mil uno (2.001), otorgada en la Notaría 52 de esta ciudad y aclarada por la Escritura Pública Número 3517 del siete (7) de Diciembre de dos mil un (2.001) otorgada en la Notaría 45 de esta ciudad, con aprobación urbanística otorgada en virtud de la Resolución Urbanística Número CU2 - 2001 - 100, del veinticinco (25) de abril de dos mil uno (2001), la cual fue modificada mediante Resoluciones números CU2-2001-216 del veintisiete (27) de agosto de dos mil uno (2.001) y CU2 - 2001 - 244 del veintiocho (28) de septiembre de dos mil uno (2.001), y consignada en los planos CU2-K.25/4-02 y CU2-K.25/4-03, a título de compraventa celebrada con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y CONCRETO S.A., mediante escritura pública número 0214 DEL veinticuatro (24) de enero de dos mil tres (2.003) de la Notaría 45 de Bogotá D.C., debidamente registrada en los Folios de Matrícula Inmobiliaria 50S-40380093 y 50S-40380094 respectivamente. Los lotes de terreno distinguidos como MANZANA NUMERO VEINTE (20) Y LOTE C.T.B. QUINCE (15) de los que trata esta cláusula fueron englobados por EL (LA, LOS) VENDEDOR (A, ES) mediante escritura pública número 6378 del quince (15) de septiembre del año dos mil tres (2.003) de la Notaria Cuarenta y Cinco (45) de Bogotá D.C., debidamente registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Sur en el folio de matrícula

inmobiliaria número 50S- 40425539; y 2.-) La construcción por haberla levantado a sus expensas. -----

SÉPTIMA: ENTREGA .- EL VENDEDOR entregará real y materialmente el inmueble objeto de esta compraventa a EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) y éste(a,os) lo recibe(n) a su entera satisfacción, salvo circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, a más tardar quince (15) días hábiles a partir de la firma de esta escritura pública, con todas las anexidades, dependencias y servicios, y de acuerdo al documento denominado ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, el cual hace parte del contrato de promesa de compraventa de este inmueble firmado entre las partes, o de cualquier cambio que a juicio de EL VENDEDOR se haya realizado a estas especificaciones de común acuerdo entre las partes, debidamente aceptado y firmado por EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) y el cual, de haberse ejecutado, se anexa a esta escritura pública. -----

PARAGRAFO PRIMERO: El inmueble será entregado mediante acta de entrega la cual será aportada a COLMENA para el desembolso del crédito.

OCTAVA: SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR garantiza que el inmueble objeto de este contrato es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y que lo transfiere libre de todo gravamen, de embargo, censos, arrendamientos por escritura pública, pleitos, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio excepto las que provienen del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el objeto de este contrato. En todo caso, EL VENDEDOR, saldrá al saneamiento de conformidad con la Ley. -----

PARÁGRAFO: Los contratantes han convenido en que EL VENDEDOR será responsable si el inmueble perece o amenaza ruina en todo o en parte dentro de los seis meses (6) siguientes a su entrega, por vicio de la construcción o del suelo que este haya debido conocer, vencido éste término cesará tal responsabilidad. Así mismo EL VENDEDOR no se responsabiliza por fisuras o daños que se puedan presentar en elementos no estructurales como

AA 18512981

5568

VIVIENDA DE
INTERESES SOCIAL

consecuencia de sismos, cualquiera sea su intensidad, en razón a que la edificación cumple con los requisitos exigidos por el Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes. - NOVENA: IMPUESTOS.- EL VENDEDOR

transfiere el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones tanto nacionales como Departamentales y Distritales, liquidados hasta la fecha de este instrumento, fecha a partir de la cual son asumidos por EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) sea que se causen o liquiden con posterioridad a ella. DÉCIMA: SERVICIOS.- EL VENDEDOR transfiere y entrega el inmueble dotado de las redes para los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, teléfono, energía y servicio de gas domiciliario, de acuerdo a las especificaciones consignadas en el reglamento de Propiedad Horizontal y a las especificaciones divulgadas a EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) el día de la firma del contrato de promesa de compraventa de este inmueble y denominado "ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL" o de cualquier cambio que a juicio de EL VENDEDOR se haya realizado a estas especificaciones de común acuerdo con EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), debidamente aceptado y firmado por las partes, y el cual, de haberse ejecutado, se anexa a esta escritura pública. EL VENDEDOR certifica que a pagado a las empresas prestatarias de tales servicios los valores correspondientes a la instalación de las acometidas citadas. Sin embargo, cualquier reajuste que por tales conceptos liquiden o cobren esas empresas a partir de la fecha de esta escritura, será(n) a cargo y cubierto(s) en su totalidad por EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). PARÁGRAFO: Respecto al tanque de reserva de agua, las partes acuerdan que el costo e instalación del mismo, incluyendo la compra del tanque y la construcción de la estructura de montaje y las instalaciones hidráulicas, correrán por cuenta de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). Además, EL(LA,LOS) COMPRADOR(A, ES) se compromete(n) a que el tanque de reserva de agua

no exceda una capacidad de doscientos cincuenta litros (250 Lts) y que sea instalado sobre el techo del baño del tercer piso una vez la construcción de dicho baño sea realizada por cuenta de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). Además, EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) se responsabiliza(n) por que el diseño, la construcción del soporte del tanque y la instalación del tanque se realice únicamente por personal calificado que garantice la estabilidad y el buen funcionamiento del mismo, según lo acordado en el contrato de promesa de compraventa el cual se legaliza con esta escritura. -----

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS. Los contratantes han convenido que el valor de los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de ésta escritura pública serán cubiertos en su totalidad por EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), así mismo los pagos de los derechos de beneficencia y registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, serán asumidos en su totalidad por EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). También serán por cuenta suya la totalidad de los gastos notariales y de beneficencia y registro que ocasione el contrato de mutuo con hipoteca que celebran por este mismo instrumento, así como su posterior cancelación, al igual que la constitución del patrimonio de familia. Los gastos que se causen con motivo del trámite y aprobación del préstamo por parte del Banco COLMENA S.A., tales como avalúos, estudios, pagarés y demás exigidos por la misma entidad, también serán de cargo de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES). -----

DÉCIMA SEGUNDA : PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total del inmueble objeto de la presente compraventa es la suma de VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$24.930.000.00) que EL(LA, LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) a EL VENDEDOR así: -----

a.-) La suma de CINCO MILLONES CIENTO OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.108.000.00) con el producto de las cesantías del FONDO SANTANDER. -----

b.-) La suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.296.000.00), que EL(LA,LOS)



COMPRADOR(A, ES) cancelará(n) con recursos provenientes del subsidio Familiar de vivienda que ha sido asignado el dieciséis (16) de junio del año dos mil cuatro (2.004) por LA CAJA COLOMBIANA DEL SUBSIDIO FAMILIAR

COLSUBSIDIO

c.-) El saldo, o sea la suma de **QUINCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.526.000.00)**, con el producto del préstamo otorgado por Banco COLMENA S.A., a EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), con garantía hipotecaria de Primer Grado, sin limite de cuantía a favor de Banco COLMENA S.A. por el sistema de la UNIDAD DE VALOR REAL (U.V.R.), conforme se indica en la segunda parte de este documento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Que EL VENDEDOR y EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) autorizan expresa e irrevocablemente a Banco COLMENA S.A, para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) sea entregado directamente a EL VENDEDOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se produce el pago efectivo del saldo que en este aparte se menciona EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) reconocerá(n) a EL VENDEDOR intereses corrientes calculados a la tasa del uno y medio por ciento mes vencido (1.5% M.V.), siempre y cuando no exceda la máxima autorizada por la Ley. Estos intereses serán pagados por anticipado, en las oficinas de ESPACIOS E IDEAS S.A.. Si el día que el Banco COLMENA S.A. abone a EL VENDEDOR el producto del crédito concedido a EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) o entregue dicho saldo por cuenta de los mismos a EL VENDEDOR, existen sumas excedentes a favor de EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), EL VENDEDOR devolverá a EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) dichos dineros.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) proporcionó(aron) información falsa, errada, inexacta o imprecisa a La Caja de Compensación Familiar para obtener el subsidio de vivienda de interés

social del que trata esta cláusula, especialmente en lo relacionado con el estado civil, y resultase en la posterior negativa del correspondiente desembolso a EL COMPRADOR, se obliga(n) a pagar las sumas de las que trata el literal c) de esta cláusula de forma inmediata, sin menoscabo de todas las demás acciones legales a que EL VENDEDOR tenga derecho. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Si EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) proporcionó(aron) información falsa, errada, inexacta o imprecisa a COLMENA Establecimiento Bancario para obtener el crédito del que trata esta cláusula, especialmente en lo relacionado con el estado civil, y resultase en la posterior negativa del correspondiente desembolso a EL VENDEDOR, se obliga(n) a pagar las sumas de las que trata el literal c) de esta cláusula de forma inmediata, sin menoscabo de todas las demás acciones legales a que EL VENDEDOR tenga derecho. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Que no obstante la forma de pago del precio pactado, las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria y otorgan éste título firme e irresoluble. -----

DÉCIMA TERCERA: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA .-

De conformidad con el artículo 8º de la Ley 3ª de 1.991, Decreto 824 de Mayo 8 de 1.999 y demás concordantes y complementarias, el subsidio familiar de vivienda será restituible a la entidad otorgante en los siguientes casos: a) si EL(LA,LOS) BENEFICIARIO(A,OS) transfiere(n) el dominio de la solución de vivienda o deja(n) de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de firma de la presente Escritura, sin mediar permiso dado por la Caja de Compensación, y fundamentado en razones de fuerza mayor catalogadas por la Caja. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado liquidado a la fecha en la cual se efectúe la restitución; b) si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en la información y/o documentación presentada por el afiliado, la adjudicación del subsidio será anulada quedando inhabilitado por el termino de 10 años para volver a solicitar el subsidio. Si la comprobación es posterior a la entrega del subsidio, se procederá a solicitársele la restitución del dinero, conforme al artículo 8 de la Ley 8 de 1991. c) En caso



VIVIENDA DE INTERESES SOCIALES

25-27

de remate deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67 del Decreto 2620 de 2000: "Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación

del subsidio familiar de vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, el valor constante, en los términos expresados en el parágrafo del artículo 63. -----

DÉCIMA CUARTA: BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA .-

Se deja constancia que el subsidio de vivienda fue adjudicado a los siguientes beneficiarios mayores de edad identificados así: -----

CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ 85.437.957

ANA TATIANA LAINO DOMINGUEZ 49.777.963

JERSON DAVID FLORIAN LAINO MENOR DE EDAD

DÉCIMA QUINTA: PATRIMONIO DE FAMILIA.- EL(LA,LOS)

COMPRADOR(A,ES), de las condiciones civiles antes anotadas manifestó(aron): Que de conformidad con el artículo 60 de la Ley 9ª. de 1.989 y el artículo 38 de la Ley 3 de 1.991, en su calidad de adquirente(s) del inmueble descrito en este mismo instrumento, constituye(n) sobre dicho bien PATRIMONIO DE FAMILIA en favor suyo, de su conyuge o compañero permanente, de sus hijos menores actuales o de los que llegaren a tener. PARAGRAFO: No obstante, el inmueble será embargable únicamente por COLMENA S.A. entidad que financió el inmueble, vale decir, que el Patrimonio de Familia no será oponible a dicha entidad por ser ésta la que financió parte del precio de compraventa del inmueble gravado con el Patrimonio de Familia. -----

DÉCIMA SEXTA: ACEPTACIÓN.- Presente(s) nuevamente CIRO



ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ y ANA TATIANA LAINO DOMINGUEZ de las condiciones civiles antes mencionadas manifestó(aron):-----

1.-) Que acepta(n) los términos de esta escritura y los derechos y obligaciones que a su favor y a su cargo se derivan de ella.; -----

2.-) Que ha(n) recibido real y materialmente el inmueble objeto del presente contrato, de acuerdo a la casa modelo, LAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL y los cambios realizados de común acuerdo entre las partes; -----

3.-) Que ha(n) examinado cuidadosamente las áreas y bienes de uso común de este conjunto de vivienda especialmente las zonas de estacionamientos o parqueadero común y cuarto de basuras, y entienden la forma de utilizarlos; -----

4.-) Que declara(n) haber leído cuidadosamente y que conoce(n), entiende(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad Horizontal al cual se halla sometido este inmueble y por lo tanto se compromete(n) a cumplirlo; y 5) Que se le ha(n) dado estricto cumplimiento a lo estipulado en la promesa de compraventa suscrita entre los contratantes. -----

SEGUNDA PARTE HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA

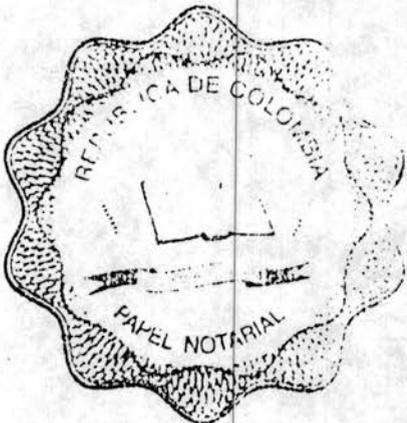
Comparecio(eron): CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ y ANA TATIANA LAINO DOMINGUEZ, mayor(es) de edad, domiciliado(s) y residente(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 85.437.957 y 49.777.963 expedida(s) en El Banco y Valledupar, de estado civil **casados con sociedad conyugal vigente**, obrando en este acto en nombre propio, quien(es) en este instrumento se denominará(n) EL(LOS) HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron): -----

PRIMERO: Que se me(nos) aprobó un crédito de vivienda individual a largo plazo por parte de COLMENA ENTIDAD BANCARIA, entidad que en adelante se denominará COLMENA, asciende a la cantidad de **CIENTO SEÍS MIL OCHO CIENTAS CINCUENTA Y NUEVE UNIDADES DE VALOR REAL (UVR) CON CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO**

EX 5672788

5568

2 26



LEIDO este instrumento por los comparecientes. dieron su asentimiento a todas y cada una de sus partes y al acto en general, fueron advertidos de los derechos y obligaciones que del mismo se desprenden. Previas estas formalidades firman por ante mi y conmigo el Notario que doy fe. - - - -

Papel Notarial Nos. EX5672811, EX5672788

ENMENDADO: GAERIEL ERNESTO PEÑA RODRIGUEZ 2 VECES. VALE: 2

Derechos: \$ 30.000

Por: COLMENA ENTIDAD BANCARIA

Maria Lucia Florez
MARIA LUCIA FLOREZ DE DOMINGUEZ
C.C. 21.068.664 de Usaquén



EL NOTARIO SESENTA Y UNO DE BOGOTA D. C.

NOTARIA 61 - 61
NOTARIA SESENTA Y UNO
CIRCULO DE ENMENDADOS DE BOGOTA D. C.
GAERIEL ERNESTO PEÑA RODRIGUEZ
REPUBLICA DE COLOMBIA



N- NOTARIA 61 - 61
NOTARIA SESENTA Y UNA
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA D.C.

Es fiel y 19 copia tomada
de su original que se exhibe en 3
TRES LETRAS
Con destino a POTESTADO
Santafé de Bogotá, D.C. 16 ENE. 2003
NOTARIO SESENTA Y UNO

N- NOTARIA 61 - 61
NOTARIA SESENTA Y UNA
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA D.C.
16 ENE. 2003
GABRIEL ERNESTO PEÑA R.
NOTARIO (C)
REPUBLICA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE SANTA FE DE BOGOTA
14 SET. 2004
La copia que se hizo al original
fue fiel y esta copia coincide con el
AUTENTICADA teniendo a la vista

VIVIENDA DE
TERRES SOCIALES

AA 18512984

5568

28
27



DIEZMILÉSIMAS DE UNIDADES DE VALOR REAL (UVR) (106.859.4165 UVR) que el día veinte (20) de agosto del año dos mil cuatro (2.004), equivalían a la suma de QUINCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL

PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.526.000.00) por un plazo de quince (15) años, que se garantizará mediante el DERECHO REAL DE HIPOTECA DE PRIMER GRADO, que constituyo(imos) a favor de COLMENA sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), cuya ubicación, cabida y linderos se detallan a continuación: -----

CASA No. 24 BLOQUE C MANZANA 20, sujeto al régimen de Propiedad Horizontal y que hace parte del conjunto residencial LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, ubicado en esta ciudad dentro de la urbanización denominada LA PRIMAVERA, MANZANA VEINTE (20) distinguido en la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, con el número ciento dos y treinta y seis (102 - 36) de la calle veintitrés sur (23 sur) de Bogotá D.C., determinado por su descripción, ubicación, área y linderos así: -----

LINDEROS GENERALES : La MANZANA VEINTE (20) de la Urbanización La Primavera, donde se construye El Conjunto Residencial LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, cuenta con un área superficial de ocho mil setecientos veintiocho punto setenta y un metros cuadrados (8.728.71 M2.) como consta en el plano CU2-K.25/4-03 debidamente aprobado por la Curaduría Urbana número dos (2) de Bogotá, y sus linderos son: ORIENTE: Partiendo del mojón noventa y dos (92) al mojón veintisiete (27), pasando por los puntos veinticinco (25), veinticinco "a" (25ª), veintiséis (26) y veintiséis "a" (26ª), en línea curva y en distancias sucesivas de cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 mts), cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 mts), diecinueve punto treinta y un metros (19.31 mts), once punto veintisiete metros (11.27 mts) y once punto veintisiete metros (11.27 mts) respectivamente, con vía local V 4E Número 8 de la urbanización; SUR: del mojón veintisiete (27) al mojón veintiocho



“b” (28b), pasando por el mojón veintiocho (28), en línea recta y distancias sucesivas de ochenta uno punto cero tres metros (81.03 mts) y cuatro punto cincuenta metros (4.50 mts) respectivamente , con Control Ambiental Número Uno (1) de la Avenida El Tintal (Carrera 102) de la nomenclatura urbana de Bogotá; OCCIDENTE: del mojón veintiocho “b” (28b) al mojón veinticuatro (24), pasando por los mojones veintinueve (29), treinta (30) y noventa y uno (91), en línea mixta y distancias sucesivas de diecisiete punto cero un metros (17.01 mts), doce punto cincuenta y tres metros (12.53 mts), sesenta y ocho punto cincuenta y un metros (68.51 mts) y cinco punto cero dos metros (5.02 mts) respectivamente, con la vía local V5 Número 2, hoy Calle 23 Sur de la nomenclatura urbana de Bogotá; NORTE: del mojón veinticuatro (24) al mojón inicial noventa y dos (92) y cierra, pasando por los mojones veintitrés (23) y noventa (90), en línea quebrada y distancias sucesivas de ciento cuatro punto ochenta y cuatro metros (104.84 mts), cinco metros (5.00 mts) y veintisiete punto ochenta metros (27.80 mts) respectivamente, con la Cesión Tipo “B” Número Dos (2) de la Manzana Cuatro (4) y parte con la Zona Verde Adicional Número Uno (1) de la Urbanización La Primavera.-----

CASA NUMERO 24 DEL BLOQUE C CALLE 23 SUR NUMERO 102-36.

GENERALIDADES: -----

Tiene su acceso por la entrada principal del CONJUNTO. Consta de tres (3) niveles denominados primero, segundo y tercer pisos. El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su altura libre es de dos punto veinte metros (2.20 m) promedio para cada piso. -----

ÁREAS GENERALES: -----

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Sesenta y tres punto veintiséis metros cuadrados (63.26 M2.). -----

ÁREA TOTAL PRIVADA: Cincuenta y ocho punto cero cuatro metros cuadrados (58.04 M2.). -----

ÁREA TOTAL LIBRE: Tres punto dieciocho metros (3.18 M2.). -----

NIVEL PRIMER PISO: -----

VIVIENDA DE INTERESES SOCIALES

AA 18512985

29
28



5568

Área Total Construida: Veintiuno punto ochenta y cinco metros cuadrados (21.85 M2.). -----

Área Privada Construida: Veinte punto cero cinco metros cuadrados (20.05 M2.). -----

Muros estructurales y ductos comunales: Uno punto ochenta metros cuadrados (1.80 M2.). -----

Área Total Libre: Tres punto dieciocho metros cuadrados (3.18 M2.). -----

Área Privada Libre: Dos punto ochenta y cinco metros cuadrados (2.85 M2.). -----

Muros de Cerramiento: Cero punto treinta y tres metros cuadrados (0.33 M2.). -----

NIVEL SEGUNDO PISO: -----

Área Total Construida: Veintiuno punto sesenta y siete metros cuadrados (21.67 M2.). -----

Área Privada Construida: Diecinueve punto noventa y seis metros cuadrados (19.96 M2.). -----

Muros estructurales y ductos comunales: Uno punto setenta y un metros cuadrados (1.71 M2.). -----

NIVEL TERCER PISO: -----

Área Total Construida: Diecinueve punto setenta y cuatro metros cuadrados (19.74 M2.). -----

Área Privada Construida: dieciocho punto cero tres metros cuadrados (18.03 M2.). -----

Muros estructurales y ductos comunales: Uno punto setenta y un metros cuadrados (1.71 M2.). -----

Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entepiso y cubierta de la casa identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter. -----

DEPENDENCIAS: Las dependencias de la casa por niveles son las siguientes: -----

NIVEL PRIMER PISO: -----

Salón - comedor, cocina, patio y escaleras. -----



NIVEL SEGUNDO PISO: -----

Dos (2) alcobas, un (1) baño y escaleras. -----

NIVEL TERCER PISO: -----

Espacio cubierto disponible. -----

LINDEROS: -----

Los linderos con muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso, cubierta y zonas comunales al medio son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: -----

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL PRIMER PISO: -----

Partiendo del punto Número uno (No 1) localizado a la izquierda de la puerta principal hasta el punto Número dos (No 2) en línea recta y distancia de siete punto veinticinco metros (7.25 m) con la Casa Número 25 del Bloque. -----

Del punto Número dos (No 2) hasta el punto Número tres (No 3) en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto sesenta y siete metros (1.67 m), dos punto diecisiete metros (2.17 m) y uno punto cincuenta y un metros (1.51 m) respectivamente, con la Casa Número 16 del Bloque y con el patio de la casa. -----

Del punto Número tres (No 3) hasta el punto Número cuatro (No 4) en línea recta y distancia de cinco punto cero ocho metros (5.08 m) con la Casa Número 23 del Bloque. -----

Del punto Número cuatro (No 4) hasta el punto Número uno (No 1) o punto de partida cerrando el polígono en línea recta y distancia de tres punto dieciocho tres metros (3.18 m) con acceso y con zona libre comunal. -----

LINDEROS VERTICALES NIVEL PRIMER PISO: -----

Cenit: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa. ----

Nadir: Placa de piso al medio con el subsuelo común. -----

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL PATIO: -----

Partiendo del punto Número cinco (No 5) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto Número seis (No 6) en línea recta y distancia de uno punto treinta y nueve metros (1.39 m) con la Casa Número 16 del Bloque. -

VIVIENDA DE INTERESES SOCIALES

AA 18512986

5568

29



Del punto Número seis (No 6) hasta el punto Número siete (No 7) en línea recta y distancia de dos punto cero cinco metros (2.05 m) con la Casa Número 23 del Bloque. -----

Del punto Número siete (No 7) hasta el punto

Número ocho (No 8) en línea recta y distancia de uno punto treinta y nueve metros (1.39 m) con la misma casa. -----

Del punto Número ocho (No 8) hasta el punto Número cinco (No 5) o punto de partida cerrando el polígono en línea recta y distancia de dos punto cero cinco metros (2.05 m) con la misma casa. -----

LINDEROS VERTICALES NIVEL PATIO: -----

Cenit: Con vacío o aire común. -----

Nadir: Con el subsuelo común. -----

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL SEGUNDO PISO: -----

Partiendo del punto Número nueve (No 9) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto Número diez (No 10) en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto sesenta y siete metros (1.67 m), dos punto diecisiete metros (2.17 m), uno punto cincuenta y un metros (1.51 m) respectivamente, con la Casa Número 16 del Bloque y con vacío sobre patio de la casa. -----

Del punto Número diez (No 10) hasta el punto Número once (No 11) en línea recta y distancia de cinco punto cero ocho metros (5.08 m) con la Casa Número 23 del Bloque. -----

Del punto Número once (No 11) hasta el punto Número doce (No 12) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto cincuenta y siete metros (2.57 m), cero punto diecisiete metros (0.17 m) y cero punto sesenta y un metros (0.61 m) respectivamente, con vacío sobre acceso y con vacío sobre zona libre comunal. -----

Del punto Número doce (No 12) hasta el punto Número nueve (No 9) o punto de partida cerrando el polígono en línea recta y distancia de siete punto cero ocho metros (7.08 m) con la Casa Número 25 del Bloque. -----

LINDEROS VERTICALES NIVEL SEGUNDO PISO: -----



Cenit: Placa de entrepiso al medio con el tercer nivel de la casa. -----

Nadir: Placa de entrepiso al medio con el primer nivel de la casa. -----

LINDEROS HORIZONTALES NIVEL TERCER PISO: -----

Partiendo del punto Número trece (No 13) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto Número catorce (No 14) en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto sesenta y siete metros (1.67 m), dos punto diecisiete metros (2.17 m) y uno punto cincuenta y un metros (1.51 m) respectivamente, con la Casa Número 16 del Bloque y con vacío sobre patio de la Casa. -----

Del punto Número catorce (No 14) hasta el punto Número quince (No 15) en línea recta y distancia de cinco punto cero ocho metros (5.08 m) con la Casa Número 23 del Bloque. -----

Del punto Número quince (No 15) hasta el punto Número dieciséis (No 16) en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto cincuenta y siete metros (2.57 m), cero punto diecisiete metros (0.17 m) y cero punto sesenta y un metros (0.61 m) respectivamente, con vacío sobre acceso y con vacío sobre zona libre comunal. -----

Del punto Número dieciséis (No 16) hasta el punto Número trece (No 13) o punto de partida cerrando el polígono en línea quebrada y distancias sucesivas de dos punto ochenta y seis metros (2.86 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m), dos punto cero cinco metros (2.05 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m) y dos punto diecisiete metros (2.17 m) respectivamente, con la Casa Número 25 del Bloque. -----

LINDEROS VERTICALES NIVEL TERCER PISO: -----

Cenit: Cubierta al medio con vacío o aire común. -----

Nadir: Placa de entrepiso al medio con el segundo nivel de la casa. ----

Nota: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como comunales. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40425640 y Registro Catastral en mayor extensión BS R 57165 (antes SB 10554). -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Que a pesar de la descripción de área y linderos

VIENDA DE
RES SOCIAL

AA 18512987

5568

27
30



del(los) anterior(es) inmueble(s), la hipoteca se constituye sobre cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Que esta hipoteca se constituye de conformidad con el inciso tercero (3°) del artículo 2438 del Código Civil y ella no

obliga a COLMENA a entregar suma alguna de dinero correspondiente al crédito inicialmente aprobado, sin que se cumplan previamente a satisfacción todos los requisitos que COLMENA considere pertinentes. -----

SEGUNDO: Que la hipoteca que aquí se constituye comprende el(los) inmueble(s) con todas sus anexidades, mejoras, construcciones, servidumbres, frutos y dependencias, que existen en la actualidad o existan en un futuro, así como a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y las indemnizaciones debidas por las aseguradoras del (los) bien(es), en los términos del artículo 2446 del Código Civil. -----

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) se adquirió(eron) por compra a la sociedad ESPACIOS E IDEAS S.A., mediante este mismo instrumento público. -----

CUARTO: Que la presente es una hipoteca abierta sin límite de cuantía y de primer grado, toda vez que además de garantizar el crédito de vivienda ya mencionado, ella garantiza el cumplimiento de cualquier obligación que tuviere(n) o llegare(mos) a tener a favor de COLMENA, ya sea por préstamos, capital, intereses, reajuste monetario, gastos extrajudiciales o judiciales, honorarios, pago de primas de cualquier tipo, de pólizas de seguros de cumplimiento, de vida, de incendio, terremoto y, en general, cualquier otra obligación que se tuviere o llegare a tener por cualquier otra causa o concepto y a cualquier título o calidad para con COLMENA. -----

PARÁGRAFO: Si alguna(s) de las obligaciones estuviere(n) pactada(s) en Unidades de Valor Real (UVR) bastará convertirla(s) a su equivalencia en moneda legal colombiana. -----

QUINTO: Que me(nos) obligo(amos) a contratar un seguro de incendio y rayo y/o terremoto que ampare contra estos riesgos al(los) inmueble(s) hipotecado(s), así como un seguro de vida en mi condición de deudor.



señalando como beneficiaria de tales seguros a COLMENA, hasta la concurrencia del valor de la(s) obligación(es) y por el tiempo de duración de la(s) misma(s). Los valores de las primas de los seguros se adicionarán a las cuotas del crédito, salvo que haya(mos) tomado la decisión de contratar los seguros antes citados con una compañía aseguradora distinta a la seleccionada por COLMENA para tomar por cuenta de sus deudores la póliza de grupo, para lo cual declaro(amos) conocer las condiciones exigidas por ésta. -----

SEXTO: Que el(los) inmueble(s) que gravo(amos) con esta hipoteca está(n) libre(s) de embargos, pleitos pendientes, anticresis, arrendamientos por escrituras públicas, hipoteca, usufructo, uso y habitación y patrimonio de familia y, en general, de cualquier gravamen o limitaciones del dominio. ---

SÉPTIMO.- Que COLMENA podrá dar por vencido los plazos de las obligaciones garantizadas por la presente hipoteca con todos sus accesorios y demandar su pago por vía extrajudicial o judicial en los siguientes casos, a partir de la presentación de la correspondiente demanda judicial: a) Por mora en el pago del crédito de vivienda individual a largo plazo; b) Por mora en el pago de cualquiera de las obligaciones adquiridas y garantizadas por el presente contrato de hipoteca, distintas a las derivadas del crédito de vivienda individual a largo plazo; c) Por fallecimiento, inhabilidad o incapacidad de EL(LOS) HIPOTECANTE(S); d) Por Incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones a cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE(S) contenidas en cualquier documento suscrito con COLMENA. e) Por Inexactitud en cualquiera de los balances, informes, declaraciones o documentos que se presenten a COLMENA; f) Por darle a los recursos del crédito una destinación diferente para la cual fue otorgado, si es del caso, de acuerdo con la(s) obligación (es) garantizada(s) con la presente hipoteca; g) Por embargo o persecución en ejercicio de cualquier acción que recaiga o que pueda recaer sobre el(los) bien(es) que garantiza(n) la(s) obligación(es) de EL(LOS) HIPOTECANTE (S); h) Por la desmejora o persecución de el(los) bien(es) dado en garantía: i) Por alteración de la(s) condición(es) patrimoniales de EL (LOS)

23
31



VIENDA DE
Bienes Sociales

de Bogotá el día catorce (14) de Noviembre del año dos mil (2.000) bajo el No. 752362 del libro IX, formalizó su conversión a Establecimiento Bancario), según poder amplio y suficiente conferido mediante escritura pública número dos

mil ochenta (2.080) del dieciocho (18) de octubre de dos mil uno (2.001) suscrito en la Notaría sesenta y una (61) del Círculo de Bogotá, D.C., todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio y copia del poder y vigencia, documentos que presentan para su protocolización con esta misma escritura y manifestó: --- Que acepta para EL BANCO la hipoteca que se constituye a su favor y las demás declaraciones contenidas en la presente escritura por encontrarse en todo a su satisfacción.-----

PARÁGRAFO: En este estado LA SOCIEDAD VENDEDORA manifiesta que como propietario inicial y como administrador provisional, certifica que el inmueble se encuentra a paz y salvo por expensas comunes, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 29 de la Ley 675 de 2.001. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA -----

NOTA: LEY 258 de 1996. -----

Indagada LA PARTE COMPRADORA-HIPOTECANTE por la(el) Notaria(o) manifiestan que son de estado civil casados con sociedad conyugal vigente y de común acuerdo afectan a vivienda familiar el inmueble que por el presente instrumento adquieren. -----

La(el) Notaria(o) advirtió a los contratantes que la ley establece que "quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar." -----

NOTA: EL(LOS) COMPARECIENTE(S) manifiesta (n) expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el (los) bien (es) materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.

Constancia: Con la presente escritura se protocoliza la carta de



aprobación del crédito con un monto de QUINCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.526.000.00). Lo anterior para efectos del DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996. -----

Firmada fuera del Despacho por los Representantes Legales de ESPACIOS E IDEAS S.A. y COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983. -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: -----

Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y/o Cámara de Comercio, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido éste término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. En todo caso entratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento. -----

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

PRESENTARON EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S)

FISCAL(ES): DECLARACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.

AÑO GRAVABLE 2.004 -----

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CL 23 SUR 102 36 CA 24 BL C. -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S - 40425640. -----

CEDULA CATASTRAL NÚMERO: -----

AUTOAVALÚO: \$23.469.000 -----

TOTAL A PAGAR: \$42.000 -----

ENTIDAD QUE RECIBE EL PAGO: BANCOLOMBIA -----

D.D.I. # 07201-09001392-1. -----

VIVIENDA DE INTERESES SOCIAL



32
32

HIPOTECANTE (S), que a juicio de COLMENA haga difícil el cumplimiento de la(s) obligación(es) a su cargo; j) En caso de concurso de acreedores, concordato, liquidación, oferta de cesión de bienes, cierre o abandono de los negocios o insolvencia de

EL (LOS) HIPOTECANTE (S); k) Por señalamiento público o judicial de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) como autor(es) o participe(s) de actividades ilegales, infracciones o delitos; l) Por el no pago por parte de EL (LOS) HIPOTECANTE (S) de los seguros a que está(n) obligado(s) por virtud del crédito y la hipoteca, o por el no reembolso de las respectivas primas a COLMENA y, n) Por cualquier causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias o disposiciones de autoridad competente. -----

PARÁGRAFO: En todo caso, COLMENA podrá optar por la subsistencia del plazo si se otorga una nueva garantía a satisfacción de COLMENA. -----

OCTAVO: Que acepto(amos) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la Ley y sin necesidad de notificación, cualquier negociación que COLMENA haga de los instrumentos y garantías a su favor. -----

NOVENO: Que deberé(emos) estar a paz y salvo con COLMENA con respecto a todas las obligaciones distintas del crédito de vivienda individual a largo plazo que se encuentren garantizadas mediante la presente hipoteca para que proceda la cesión de la misma en los términos del artículo 24 de la Ley 546 de 1999. En razón de lo anterior, si al momento de realizar la solicitud de cesión de la hipoteca se encuentra(n) pendiente(s) de pago alguna(s) de la(s) obligaciones por mi (nuestra) parte, ésta se considerará de plazo vencido y éste(os) se compromete(n) a cancelar la(s) misma(s) en su totalidad antes de que se perfeccione la cesión. Una vez haya(mos) pagado a COLMENA las obligaciones distintas a la que se cede a otra entidad financiera, COLMENA autorizará la misma en un plazo no mayor a 10 días hábiles, contados desde el momento en que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. -----

DÉCIMO.- Que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia que



preste mérito ejecutivo, para los efectos previstos en el artículo 81 del Decreto 960 de 1970, confiero(erimos) mediante este instrumento poder especial al representante legal de COLMENA, para solicitar al Señor Notario se sirva compulsar una copia sustitutiva con igual mérito. -----

DÉCIMO PRIMERO: Que los gastos que demande el otorgamiento de la presente escritura, su registro y la expedición de la primera copia registrada, la cual deberá ser entregada a COLMENA, corren por mi(nuestra) cuenta. Igualmente serán de mi(nuestro) cargo los posteriores gastos que se generen con ocasión de la cancelación de esta hipoteca. -----

DÉCIMO SEGUNDO. Que teniendo en cuenta que COLMENA, mediante el crédito de vivienda individual a largo plazo me (nos) está financiando más del 50 % del valor comercial del inmueble, declaro(amos) que es mi (nuestra) decisión constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación aquí incorporada, represente menos del 20% del valor comercial del inmueble. -----

Compareció ALEJANDRO SARMIENTO SÁNCHEZ, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.046.692 de Bogotá, quien obra en nombre y representación de COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO, establecimiento de crédito, debidamente autorizado para funcionar por la Resolución número DJ # 0034 del siete (7) de Enero de mil novecientos setenta y cuatro (1.974), expedida por la Superintendencia Bancaria, permiso renovado por Resolución número tres mil trescientos cincuenta y dos (3.352) del veintiuno (21) de Agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992), también de la Superintendencia Bancaria, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual consta el certificado de personería jurídica y representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria, Entidad que formalizó el cambio de su naturaleza a Banco Comercial mediante escritura pública nueve mil doscientos veintitrés (9.223) del siete (7) de Noviembre del año dos mil (2.000) de la Notaría veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Cámara de Comercio



INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

283

Bogotá sin indiferencia

Nc. **353078**
FECHA: **08-Sep-2004**

5568

EL PREDIO: **CL 23 S 102 36 BL C MZ20 CA 24**
CON CÉDULA CATASTRAL: **SIN**
MATRÍCULA INMOBILIARIA: **40425640** CHIP: **SINDESENGLO**

NÓ TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

B. GENE. - (Acuerdo 16/90)	640000000000010554
B. LOCAL (Acuerdo 25/95)	640000000000010554
B. LOCAL (Acuerdo 48/01)	640000000000010554
L. 388 DE 1997	SIN
CIUDAD SALITRE (Acuerdo 23/95)	SIN
OTRAS	

OBSERVACIONES **VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. - DOCUMENTOS VER RADICACION N°**
37368****

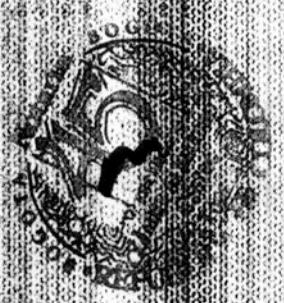
VALIDO HASTA **08-Oct-2004**

**NEVARDO CANON SANCHEZ
RESPONSABLE**

No. 0356027

Nota: "Cuando un contribuyente solicite un paz y salvo y se encuentre en trámite un recurso interpuesto en el término establecido en el estatuto de Valorización, podrá expedirse el Certificado siempre y cuando deposite con autorización del IDU el valor de la contribución, previa solicitud del contribuyente. Lo anterior no exonera del pago de los saldos que resulten a cargo del depositante una vez se realice el respectivo cruce de cuentas al terminarse el trámite correspondiente".... "Nulidad de Efectos: El haber sido expedido por cualquier causa un Certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Artículos 109 y 111 del Acuerdo 7 de 1987.

NCANON-10715-09/08/2004 9:47:47



AÑO GRAVABLE 2004	OPCIONES DE USO (Marque con X una sola opción) Número de autoadhesivo, serial de transacción o número de autorización electrónica	DECLARACIÓN INICIAL <input checked="" type="checkbox"/> CORRECCIÓN <input type="checkbox"/>	SOLAMENTE PAGO <input type="checkbox"/> PAGO ACTO OFICIAL <input type="checkbox"/>
		5568	

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
1. CHIP (Código Homologado de Identificación del Predio)	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 30540125610	3. ESTRATO 2
4. CÉDULA CATASTRAL		
5. DIRECCIÓN DEL PREDIO CL 23 SUR 102 36 CA 24 BL C		

B. INFORMACIÓN SOBRE ÁREAS DEL PREDIO	
6. ÁREA DEL TERRENO (m²) 0.00	7. ÁREA CONSTRUIDA (m²) 63.26

C. CLASIFICACIÓN, TARIFA Y EXENCIÓN (Ver instrucciones)			
8. DESTINO 61	9. TARIFA PLENA 2.00	10. AJUSTE TARIFA 0	11. PORCENTAJE EXENCIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE			
12. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL ESPACIOS E IDEAS SA			
3. CALIDAD DEL CONTRIBUYENTE (Ver instrucciones) PROPIETARIO <input checked="" type="checkbox"/> POSEEDOR <input type="checkbox"/> USUFRUCTUARIO <input type="checkbox"/> PATRIMONIO AUTÓNOMO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>	14. IDENTIFICACIÓN NÚMERO C.C. <input type="checkbox"/> NIT. <input checked="" type="checkbox"/> T.I. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/>	15. TELÉFONO 800004478-7 3686909	D.V. <input type="checkbox"/>
16. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN En caso de no diligenciar este campo, se entenderá como dirección de notificación la que corresponda al predio declarado. Recuerde: el apartado aéreo no sirve como dirección de notificación. KA 10 28 49 PI 15			

E. PAGO ACTO OFICIAL (Ver instrucciones)			
17. TIPO DE ACTO	18. NÚMERO DE ACTO	19. FECHA DEL ACTO	AÑO MES DIA

NO ESCRIBA CENTAVOS, APROXIME LOS VALORES AL MÚLTIPLO DE MIL MÁS CERCANO Y ESCRÍBALOS SIN DEJAR ESPACIOS EN BLANCO A LA DERECHA	
F. LIQUIDACIÓN PRIVADA (Escriba las cifras correspondientes después de leer con detenimiento las instrucciones)	
20. AUTOAVALÚO (Base gravable)	AA 23 469,000
21. IMPUESTO A CARGO (Multiplique el renglón 20 por la casilla 9, divida en 1.000 y réstele la casilla 10)	FU 1 47000
22. Más: SANCIONES	0
G. SALDO A CARGO	
23. TOTAL SALDO A CARGO (Renglón 21 + 22)	HA 47000
H. PAGO	
24. VALOR A PAGAR	VP 47000
25. Menos: DESCUENTO POR PRONTO PAGO (10% de renglón 21)	TD 4700
26. Más: INTERESES DE MORA (Sobre renglón 21)	0
27. TOTAL A PAGAR (Renglón 24 - 25 + 26)	TP 42000
I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO (Ver anexo)	
Aporto voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de Bogotá SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> Mi aporte debe destinarse al proyecto No. 10.000 con el No. 10.000	
28. PAGO VOLUNTARIO (10% de renglón 21)	AV 0
29. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 27 + 28)	TA 42000

J. FIRMA		ESPACIO RESERVADO PARA LA ENTIDAD RECAUDADORA	
NOMBRES Y APELLIDOS: CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO C.C. X: 19486551 C.E.:		CONTRIBUYENTE: BANCOLOMBIA HDA. STA BARBARA 2 BOGOTA D.C. DID NUMERO 07201-09001392-1 2004 ABR. 23 RECIBIDO CON PAGO	

35
34



ET



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE SALITRE

20 DE ABRIL DE 2004

HORA 13:36:33

03BAZ042008602RXS0124

HOJA : 001

* EN JUNIO DE ESTE AÑO SE ELEGIRAN JUNTA DIRECTIVA Y REVISOR*
* FISCAL DE LA CAMARA DE COMERCIO , LAS INSCRIPCIONES DE *
* CANDIDATOS DEBEN HACERSE DURANTE LA PRIMERA QUINCENA DE *
* MAYO. PARA INFORMACION DETALLADA DIRIGIRSE A LA SEDE *
* PRINCIPAL O COMUNICARSE CON EL TELEFONO 5941000 EXT. 1639 *

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL,

CERTIFICA :

NOMBRE : ESPACIOS E IDEAS S A

N.I.T. : 800004478-7

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA :

MATRICULA NO. 00290750

CERTIFICA :

CONSTITUCION: E.P. NO. 916 NOTARIA 25 DE BOGOTA DEL 11 DE ABRIL DE 1.987, INSCRITA EL 23 DE ABRIL DE 1.987 BAJO EL NO. 209852 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA ESPACIOS E IDEAS LTDA.

CERTIFICA :

QUE POR E.P. NO. 3.176 NOTARIA 42 DE SANTAFE DE BOGOTA DEL 28 DE JULIO DE 1.993, INSCRITA EL 3 DE SEPTIEMBRE DE 1.993 BAJO EL NO. 418.654 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD SE TRANSFORMO DE LIMITADA EN ANONIMA BAJO EL NOMBRE DE ESPACIOS E IDEAS S.A.

CERTIFICA :

REFORMAS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
1.893	3-VII-1.987	25 BTA.	9-VII-1.987 NO.214.851
1.305	17-III-1.989	31 BTA.	4- IV-1.989 NO.261.046
5.747	25-X- 1.989	31 BTA.	16-I- 1.990 NO.284.418
5.291	25-X- 1.991	31 STAFE BTA.	8-X-1.991 NO.342.011
2.865	30-IX -1.992	42 STAFE BTA.	20-X-1.992 NO.382.768
3.176	28-VII -1993	42 STAFE BTA.	3- IX- 1993 NO.418.654
2.515	3-VI -1996	42 STAFE BTA.	13-VI- 1996 NO.541.851

CERTIFICA :

VIGENCIA: QUE LA SOCIEDAD NO SE HALLA DISUELTA. DURACION HASTA EL 08 DE AGOSTO DEL 2013 .

CERTIFICA :

OBJETO SOCIAL: A) PROMOVER LA CONSTRUCCION DE INMUEBLES POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS DIRECTAMENTE O A TRAVES DE LA INVERSION-- EN OTRAS COMPAÑIAS. B) INVERTIR SUS RECURSOS EN OTRAS COMPAÑIAS - INDUSTRIALES, COMERCIALES O DE SERVICIOS. PARA EL CABAL DESARRO-- LLO Y CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO, LA SOCIEDAD PODRA: ADQUIRIR MA--

COPIA ORIGINAL
Este documento es una copia autorizada con
fecha de expedición 20/04/2004



TERIAS PRIMAS, MATERIALES Y OTROS INSUMOS; CONSTRUIR TODA CLASE--
 DE INMUEBLES; ADQUIRIR EQUIPOS PARA EL TRANSPORTE O PROCESAMIENTO
 DE LOS INSUMOS Y MATERIALES REQUERIDOS EN LAS OBRAS; ORGANIZAR ES-
 TABLECIMIENTOS PARA LA VENTA O ADMINISTRACION DE LOS INMUEBLES;--
 CELEBRAR CONTRATOS DE AGENCIA, DISTRIBUCION O CONCESION, SUMINIS-
 TRO Y CONSIGNACION; FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES CUYO OBJETO-
 SEA IGUAL, SIMILAR, CONEXO O COMPLEMENTARIO; CELEBRAR CONVENIOS--
 DE COLABORACION TECNICA, ECONOMICA O ADMINISTRATIVA CON OTRA U --
 OTRAS PERSONAS NATURALES O JURIDICAS; COMPRAR BIENES MUEBLES O IN-
 MUEBLES PARA DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES O TOMARLOS EN ARRENDA---
 MIENTO; REALIZAR LAS OPERACIONES DE CREDITO NECESARIAS PARA SU --
 FUNCIONAMIENTO; EJECUTAR TODA CLASE DE ACTOS CON TITULOS-VALORES-
 U OTROS TITULOS REPRESENTATIVOS DE DERECHOS; INVERTIR SUS DISPONI-
 BILIDADES DE NUMERARIO EN BONOS, CEDULAS Y OTROS TITULOS QUE *--
 TAN ENTIDADES PRIVADAS O PUBLICAS. ADEMÁS, SE ENTENDERAN INCLUI--
 DOS EN EL OBJETO SOCIAL, LOS ACTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON
 EL MISMO ASÍ COMO LOS QUE TENGAN POR FINALIDAD EJERCER LOS DERE--
 CHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGALES CONTRACTUALES, DERIVADAS
 DE LA EXISTENCIA Y ACTIVIDAD DE LA COMPAÑIA.-----

CERTIFICA :

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$670,000,000.00000
 NO. DE ACCIONES: 670,000.00
 VALOR NOMINAL : \$1,000.00000

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : \$670,000,000.00000
 NO. DE ACCIONES: 670,000.00
 VALOR NOMINAL : \$1,000.00000

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$670,000,000.00000
 NO. DE ACCIONES: 670,000.00
 VALOR NOMINAL : \$1,000.00000

CERTIFICA :

** JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL(ES) **

QUE POR ACTA NO. 0000025 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 26 DE
 SEPTIEMBRE DEL 2000 , INSCRITA EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2000 BAJO
 EL NUMERO 00746941 DEL LIBRO IX , FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE

PRIMER RENGLON

JIMENEZ POSADA HERNANDO

SEGUNDO RENGLON

JIMENEZ ZULUAGA SERGIO

TERCER RENGLON

SANCHEZ LONDOÑO ALBERTO

IDENTIFICACION

C.C.00000535316

C.C.00019480776

C.C.00079154992

** JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE(S) **

QUE POR ACTA NO. 0000025 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 26 DE
 SEPTIEMBRE DEL 2000 , INSCRITA EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2000 BAJO
 EL NUMERO 00746941 DEL LIBRO IX , FUE(ON) NOMBRADO(S):

NOMBRE

PRIMER RENGLON

ESTRADA GOMEZ LUIS GUILLERMO

SEGUNDO RENGLON

TORO JARAMILLO JULIA CLEMENCIA

TERCER RENGLON

AFANADOR CAICEDO JUAN CARLOS

IDENTIFICACION

C.C.00079149926

C.C.00035469134

C.C.00079303523

CERTIFICA :

Handwritten initials or numbers in the top right corner.



01

* 3 6 2 8 8 9 1 2 *

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE SALITRE

20 DE ABRIL DE 2004

HORA 13:36:33

03BAZ042008602RXS0124

HOJA : 002

* * * * *

REPRESENTACION LEGAL: EL REPRESENTANTE LEGAL ES: EL GERENTE.
CERTIFICA :

** NOMBRAMIENTOS : **

QUE POR ACTA NO. 0000008 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 03 DE OCTUBRE DEL 2000 , INSCRITA EL 06 DE OCTUBRE DEL 2000 BAJO EL NUMERO 00747829 DEL LIBRO IX , FUE(RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL TORO JARAMILLO CARLOS ALBERTO	C.C.00019486551
PRIMER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL JIMENEZ ZULUAGA SERGIO	C.C.00019480776
SEGUNDO SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL JIMENEZ POSADA HERNANDO	C.C.00004535316

CERTIFICA :

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: A) CUMPLIR O HACER CUMPLIR-- LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DE LA JUNTA DIRECTIVA; --- B) CONSTITUIR, PARA PROPOSITOS CONCRETOS, LOS APODERADOS ESPECIALLES QUE JUZGUE NECESARIOS PARA REPRESENTAR A LA SOCIEDAD JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE; C) CUIDAR DE LA RECAUDACION E INVERSION DE LOS FONDOS DE LA COMPAÑIA; D) ORGANIZAR ADECUADAMENTE LOS SISTEMAS DE COMPUTO, CONTABILIDAD Y PAGO DE SUELDOS Y PRESTACIONES LEGALES O EXTRALEGALES; E) ORIENTAR Y SUPERVISAR LA CONTABILIDAD DE LA COMPAÑIA Y LA CONSERVACION DE SUS ARCHIVOS, ASEGURANDOSE DE -- QUE LOS EMPLEADOS SUBALTERNOS DESIGNADOS PARA TAL EFECTO DESARROLLEN SUS LABORES CON ARREGLO A LA LEY Y A LA TECNICA; F) VELAR -- POR EL CUMPLIMIENTO CORRECTO Y OPORTUNO DE TODAS LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD EN MATERIA DE IMPUESTOS; G) PRESENTAR A LAS REUNIONES ORDINARIAS DE LA JUNTA DIRECTIVA INFORMES SOBRE EL ESTADO DE LOS NEGOCIOS DE LA COMPAÑIA EN SUS ASPECTOS RELEVANTES; H) PRESENTAR A LA MISMA JUNTA EL PROYECTO DE PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS; I) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL UN INFORME ESCRITO SOBRE LA FORMA COMO HUBIERE LLEVADO A CABO SU GESTION, CON INDICACION DE LAS MEDIDAS CUYA ADOPCION RECOMIENDE; J) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL, EN UNION DE LA JUNTA DIRECTIVA, EL INVENTARIO Y EL BALANCE GENERAL, EL DETALLE COMPLETO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y LOS DEMAS ANEXOS O DOCUMENTOS EXIGIDOS POR LA LEY; K) RENDIR CUENTAS DE SU GESTION EN LA FORMA Y OPORTUNIDADES SEÑALADAS POR LA LEY, O CUANDO LO EXIJAN LA ASAMBLEA GENERAL O LA JUNTA DIRECTIVA; L) NOMBRAR PARA LOS CARGOS PREVIAMENTE CREADOS POR LA JUNTA. EL PERSONAL DE EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCION DEL REVISOR FISCAL Y SUS AUXILIARES, Y FIJAR LAS CORRESPONDIENTES ASIGNACIONES DENTRO DE LOS LIMITES ESTABLECIDOS POR LA JUNTA DIRECTIVA EN EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS; LL) VELAR PORQUE LOS EMPLEADOS DE LA COMPAÑIA CUMPLAN SUS DEBERES A CABALIDAD Y REMOVERLOS O DARLES LICENCIAS CUANDO LO JUZGUE CONVENIENTE. M) CELEBRAR LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS --



EN EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑIA Y NECESARIOS PARA QUE ESTA DESARROLLE PLENAMENTE SUS FINES, PERO SOMETIENDO DE MANERA PREVIA A LA APROBACION DE LA ASAMBLEA GENERAL O DE LA JUNTA DIRECTIVA --- LOS NEGOCIOS SUJETOS A ESTA EXIGENCIA POR ESTIPULACION LEGAL O -- ESTATUTARIA, Y N) CUMPLIR LAS DEMAS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDAN SEGUN LA LEY O LOS ESTATUTOS. -----

CERTIFICA :

** REVISOR FISCAL: **

QUE POR ACTA NO. 0000028 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 14 DE DICIEMBRE DEL 2001 , INSCRITA EL 24 DE ENERO DEL 2002 BAJO EL NUMERO 00811562 DEL LIBRO IX , FUE (RON) NOMBRADO(S) :

NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISOR FISCAL PRINCIPAL GOMEZ CARDONA MARTHA LUCIA	C.C.00041634934
REVISOR FISCAL SUPLENTE PEREZ HERNANDEZ COSME	C.C.00002871187

CERTIFICA :

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CLL 93 NO. 20-66 OFC 402
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.
DIRECCION COMERCIAL : CLL 93 NO. 20-66 OFC 402
MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA :

QUE LA SOCIEDAD TIENE MATRICULADOS LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS :
NOMBRE : MEGAPLAY
MATRICULA NO. 00985497
RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 13 DE ENERO DE 2000
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2000

CERTIFICA :

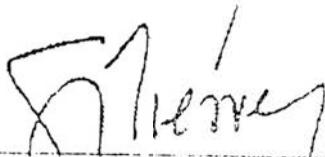
QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES ANTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

DE CONFORMIDAD CON LO CONCEPTUADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILDES DESPUES DE LA FECHA DE PUBLICACION EN EL BOLETIN DEL REGISTRO DE LA CORRESPONDIENTE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,

VALOR : \$ 2,500.00

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES.



JUNTA DIRECTIVA DE
ESPACIOS E IDEAS S.A.
ACTA N° 19

5568

Handwritten initials and number 26.

En Bogotá, D.C. en la calle 93 N° 20 - 66, oficina 402, el Martes 24 de Febrero de 2004 a las 9:00 AM, se reunió la Junta Directiva de Espacios e Ideas S.A., con asistencia de sus tres miembros principales Hernando Jiménez Posada, Sergio Jiménez Zuluaga y Alberto Sánchez Londoño. Asistió también el gerente de la sociedad Carlos Alberto Toro.

Presidió la reunión el señor Hernando Jiménez Posada y actuó como secretaria Gloria Jeannette Avellaneda.

El presidente declaró abierta la sesión y acto seguido se procedió a tratar los siguientes puntos:

1. Autorización al gerente para enajenar los inmuebles del proyecto LA PRIMAVERA CONJUNTO RESIDENCIAL que la empresa esta desarrollando en la Calle 2 No. 89-36, "Manzana 20" de la Ciudadela LA PRIMAVERA.
2. Lectura y aprobación del acta de la presente sesión.

DESARROLLO

1. APROBACION AL GERENTE PARA ENAJENAR INMUEBLES PROYECTO LA PRIMAVERA CONJUNTO RESIDENCIAL MANZANA 20 LOCALIZADO EN LA CALLE 2 No. 89-36 (Antes Calle 23 Sur No. 102-36).

El señor Carlos Alberto Toro J. Informó sobre la necesidad de recibir autorización de la Junta para firmar la totalidad de escrituras de venta por medio de la cual se enajenaban los inmuebles del proyecto LA PRIMAVERA CONJUNTO RESIDENCIAL que la firma ESPACIOS E IDEAS S.A. esta construyendo en la Calle 2 No. 89-36 en Bogotá.

Así las cosas, se presentó la siguiente proposición: La Junta Directiva de la sociedad ESPACIOS E IDEAS S.A. decide:

A La Junta de Socios por unanimidad autorizamos al señor Representante Legal o a su Suplente, para que en nombre de la sociedad firme las promesas de compraventa y posteriormente las escrituras de compraventa del proyecto LA PRIMAVERA CONJUNTO RESIDENCIAL MANZANA 20 que la empresa esta construyendo en la Calle 2 No.89-36 (Antes Calle 23 Sur No. 102-36) en la ciudad de Bogotá.

Sometida a consideración de los asistentes esta propuesta fue aprobada por el voto uniforme de todos los miembros de Junta Directiva.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA DE LA PRESENTE SESION:

En este momento de la reunión la Presidencia suspendió la sesión con el fin de que por Secretaría se procediese a la elaboración del acta correspondiente. Reanudada la sesión el señor Secretario leyó el acta, cuyo texto fue aprobado por la totalidad de los asistentes quienes a continuación procedieron a firmarla.

Stamp: CERTIFICADO DE AUTENTICIDAD, SEP 2004, BOGOTÁ, COLOMBIA.



No habiendo otros asuntos por tratar se puso fin a esta sesión de Junta Directiva, siendo las diez (10:00 A.M.) del mismo día de su inicio

El Presidente

HERNANDO JIMENEZ P.
FIRMADO

Los Miembros de la Junta

SERGIO JIMENEZ ZULUAGA
FIRMADO

La Secretaria.

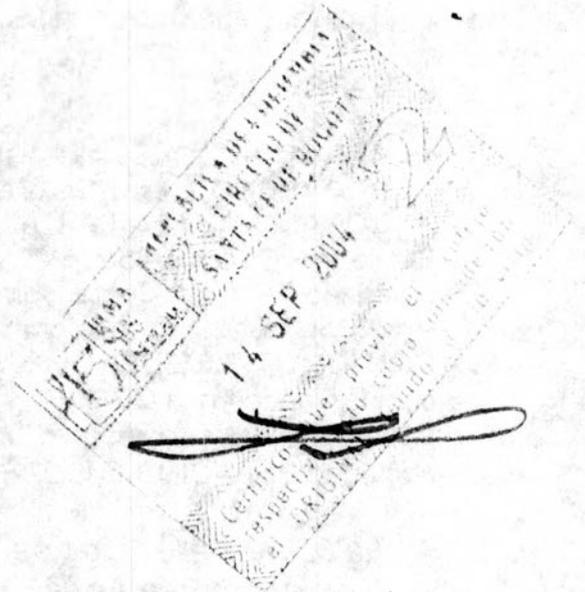
GLORIA JEANNETTE AVELLANEDA
FIRMADO

ALBERTO SANCHEZ LONDOÑO
FIRMADO

Es fiel copia tomada del libro de Actas

LA SECRETARIA

GLORIA AVELLANEDA
GLORIA JEANNETTE AVELLANEDA



CODIGO ENTIDAD	CODIGO REGIONAL	CONSECUTIVO
55	20	196

DECLARATORIA DE ELEGIBILIDAD DE UN PROYECTO INDIVIDUAL DE VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL PARA POSTULANTES AL SUBSIDIO FAMILIAR

CONAVI:

De conformidad con el Artículo 69 del Decreto 2620 del 18 de Diciembre de 2000

INFORMA:

Que el Oferente **ESPACIOS E IDEAS S.A.**, persona jurídica identificada con el NIT 800.004.478-7, cuyo Representante Legal debidamente acreditado(a) es **CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO**, identificado(a) con C.C. No. 19.486.551, solicitó para tales efectos la Declaratoria de Elegibilidad del Proyecto Individual de Vivienda Nueva de Interés Social denominado **LA PRIMAVERA CONJUNTO RESIDENCIAL MZ 20** ubicado en la **CALLE 23 SUR No. 102 -36** de la ciudad de **BOGOTA**, el cual consta de 184 soluciones de vivienda, y que tienen las siguientes características:

TIPO(S) DE SOLUCIÓN(ES):	2
VALOR(ES) DE LA(S) SOLUCIÓN(ES):	\$25.060.000.
CUOTA INICIAL DE LA(S) SOLUCIÓN(ES):	\$7.519000.000
VIGENCIA DEL(OS) VALOR(ES):	31 DE DICIEMBRE 2004
TELÉFONO DEL OFERENTE:	3 68 69 00

Que el proyecto tiene en esta Entidad un Crédito aprobado el 27 de JUNIO de 2003 por un valor de \$1.000.000.000.00 como Financiación Complementaria para su construcción.

Que se verificó el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 2620 del 18 de diciembre de 2000 y en las normas modificatorias posteriores, una vez recibido el Formulario de Inscripción Registro de Oferta y revisados los documentos aportados.

Que este Proyecto perderá su calidad de Elegible en el evento de comprobarse el incumplimiento de las condiciones señaladas en la documentación aportada para la Declaratoria de Elegibilidad, conforme lo dispone el Artículo 72 del Decreto 2620 del 18 de diciembre de 2000, o si hubo inexactitud o falsedad en ella.

QUE DE ACUERDO CON LO ANTERIOR:

DECLARA ELEGIBLE el Proyecto Individual de Vivienda Nueva de Interés Social denominado **LA PRIMAVERA CONJUNTO RESIDENCIAL MZ. 20** ubicado en la **CALLE 23 SUR No. 102 -36** de la ciudad de **BOGOTA**, el cual consta de 184 soluciones de vivienda, por solicitud del Oferente **ESPACIOS E IDEAS S.A.**, persona jurídica identificada con el NIT 800.004.478-7, y de acuerdo con los términos expuestos anteriormente.

CODIGO DEL PROYECTO EN EL REGISTRO DE OFERTA

11	001	2004	7	196
----	-----	------	---	-----

EXPEDIDA EN BOGOTA EL 22 DE ABRIL DE 2004,
 (Esta elegibilidad actualiza a la emitida el 22 de Agosto del año 2003)


ADRIANA MURILLO ORDOÑEZ

NOMBRE Y FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO POR CONAVI



34
38

BOGOTÁ, D.C.

PARA CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑÓNEZ
 DE CENTRAL DE GARANTIAS
 REF Solicitud No. 116902118000611
 COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO

POR FAVOR PROTOCOLIZAR ESTE ESTUDIO DE TITULOS CON LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA E HIPOTECA

Atendiendo los lineamientos de la Central de Garantías del Eje Bancario he realizado el presente estudio para constituir Garantía Hipotecaria a favor de COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO desglosándolo de la siguiente manera:

I. INMUEBLE:

Se trata de la CASA No. VEINTICUATRO (24) BLOQUE "C", que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRIMAVERA MANZANA 20 - PROPIEDAD HORIZONTAL, distinguido en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., con el No. 102 - 36 de la Calle 23 Sur.

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el(os) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria No. 505-40425640

II. FIRMA DE PAGARES Y COMPARENCIA EN ESCRITURA:

Debe firmar a favor de Colmena Establecimiento Bancario las personas beneficiarias del crédito de la referencia según carta de aprobación, quienes igualmente se obligan y comparecen en la escritura de compraventa e hipoteca.

NOMBRES	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	EN NOMBRE
CiPo Antonio Florián Quiñónez	C.C. 85.437.957	PROPIO
Ana Tatiana Laino Domínguez	C.C. 49.777.963	PROPIO

III. MINUTA DE COMPRAVENTA y RELACION DE LEY:

Su texto es correcto y conforme a la ley, los porcentajes de financiación exigidos se ajustan a derecho.

CENTRAL DE GARANTIAS

1



COMPRAVENTA	\$ 24.930.000	HIPOTECA \$15.526.000
AVALUO	\$ 24.930.000	SUBSIDIO \$4.296.000

IV. PROPIEDAD HORIZONTAL:

El(los) inmueble(s) objeto del presente estudio de encuentra(n) sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido a la Ley 675 del 2001, cuyo Reglamento de Propiedad Horizontal fue constituido mediante escritura pública No. 6378 de Fecha 15 de Septiembre de 2003 otorgada en la notaría 45 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C., zona sur en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-10425539

V. PROPIEDAD ACTUAL:

El(los) inmueble(s) anteriormente descrito pertenece a la Sociedad Comercial ESPACIOS E IDEAS S.A. por haberlo adquirido de la siguiente manera:

1. Por compra a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y CONCRETOS S.A. mediante escritura pública No. 0214 del 24 de enero de 2003 otorgada en la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, inscrita al folio matriz NO. 50C-40380093 Y 50S-40380094,.
2. Los lotes de terreno distinguidos como MANZANA NUMERO VEINTE (20) Y LOTE C.T.B. QUINCE (15), fueron englobados por el vendedor mediante escritura pública No. 6378 de fecha 15 de Septiembre de 2003 de la Notaría 45 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrado al folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40425539.
3. La construcción por haberla levantado a sus expensas

VI. TRADICION ANTERIOR:

Es conocida por Colmena en un lapso de veinte años cortados hacia atrás, al estudiar el Cupo de Crédito Constructor No. 019216000246, por el DR. FELIPE PINILLA ACEVEDO, de fecha Septiembre 30 de 2002.

40
39

VII. SOCIEDAD VENDEDORA:

ESPACIOS E IDEAS S.A. sociedad comercial de naturaleza anónima, validamente constituida por escritura pública No. **916 de Abril 11 de 1.987, otorgada en la Notaría 25 del círculo de Bogotá, D.C.**, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., bajo el número 209852 del Libro IX el 23 de Abril de 1987; su término de duración se extiende hasta el día ocho (8) de Agosto del año 2013.

Su objeto social principal es:

- A) Promover la construcción de inmuebles por cuenta propia o de terceros directamente o a través de la inversión en otras compañías.
- B) B) Invertir sus recursos en otras compañías industriales, comerciales o de servicios.

De conformidad con lo expresado en el Certificado de Constitución y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. la Representación Legal estará a cargo de un Gerente y dos suplentes, cargos desempeñados por **CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO, Gerente, SERGIO JIMENEZ ZULUAGA, Primer Suplente y HERNANDO JIMENEZ POSADA, Segundo Suplente del Gerente**

VIII. GRAVAMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO:

Según el certificado de tradición y libertad de fecha 05/05/2004, los inmuebles de este estudio de títulos, fuera de la limitación derivada del régimen de propiedad horizontal a que se encuentran sometidos, no soportan gravámenes ni limitaciones de dominio.

IX. PERMISO DE VENTAS:

DE conformidad con lo dispuesto en el Art. 120 de la LEY 388 e 1977, que modifica el artículo 57 de la Ley 9ª. De 1989, a cual a su vez modifica el numeral 2º del Decreto LEY 78 de 1987, **ESPACIOS E IDEAS S.A.** radicó los documentos de que se trata las normas citadas, bajo el NO 400020030330 de fecha 13 de Noviembre de 2003, para anunciar y desarrollar la actividad de enajenar **184** soluciones de vivienda.

X. AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:

De conformidad con lo establecido en el Decreto ley 258 del 17 de Enero de 1996, debe interrogarse al hipotecante sobre su estado civil, para efectos de establecer la obligatoriedad de someter el inmueble objeto del presente estudio a **AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR.**



XI. PATRIMONIO DE FAMILIA:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la ley 9ª de 1989 por el artículo 38 de la ley de 1991, se debe constituir patrimonio de familia, sobre el inmueble a favor de sus hijos o de los que llegare a tener.

XII. OBSERVACIONES:

Para efectos de la legalización del crédito de este estudio, deberán presentar boletas de ingreso a registro, acta de entrega y aval.

XIII. CONCEPTO:

Puede **COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO** puede aceptar el inmueble ofrecido como garantía, previo el cumplimiento de las observaciones realizadas en el presente estudio.

XIV. ANEXOS:

Devuelvo los documentos enviados para la realización de este estudio, con excepción del Certificado de Libertad que Colmena conserva para archivo.

Cordialmente



ROBERTO EDUARDO MENDOZA ROJAS
Analista Jurídico - Central de Garantías

Bogotá D.C., 20/08/2004



5568

40

Señor(es) :

CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ

ESPACIOS E IDEAS

BOGOTA D.C

Ref: Crédito Solicitud No. 116902118000611

Compra Hogar No Financiada Con Colmena Cupo

Constructor

Utilización CCH Vis Con Subsidio

Apreciado(s) señor(es):

El Banco Colmena ayuda a que su(s) sueño(s) se haga(n) realidad. Ser propietario de la vivienda que siempre ha deseado.

Por esto nos complace informarle(s) que el comité de Crédito ha considerado que, previo el cumplimiento de los requisitos que más adelante se señalan, su solicitud en principio cumple con las condiciones necesarias para acceder a un crédito para **Utilización CCH Vis Con Subsidio** por la cuantía de **QUINCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE \$15,526,000.00** equivalentes en **UNIDADES DE VALOR REAL (UVR)**, con un plazo fijo de **180** meses. Una vez desembolsado el dinero, el crédito deberá ser cancelado teniendo en cuenta el sistema de amortización **CUOTA FIJA EN UVR**, el cual fue aprobado por la Superintendencia Bancaria y se encuentra contemplado en nuestro reglamento básico de créditos de la entidad.

El crédito estará respaldado por una hipoteca PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTIA, sobre el inmueble ubicado en **CL 23 SUR # 102 36 CA 24 BL C MZ 20**.

Para perfeccionar su crédito, es indispensable que se realice lo siguiente:

1. Firmar un pagaré con carta de instrucciones por **CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ Y ANA TATIANA LAINO DOMINGUEZ** en el Centro de Servicio al Cliente ubicado en la TORRE COLMENA CRA 7 # 77-65 PISO 1.
2. Se requiere un estudio de títulos del inmueble a hipotecar, para lo cual le solicitamos ponerse en contacto con la Constructora.
3. Cancelar los gastos detallados en formato adjunto; copia del recibo de pago de los mismos deberá ser entregada en el Centro de Servicio al Cliente.
4. El saldo insoluto del crédito desembolsado estará amparado con una Póliza de Seguros de Vida Grupo Deudores, la cual deberá ser suscrita por, **CIRO ANTONIO FLORIAN QUIÑONEZ Y ANA TATIANA LAINO DOMINGUEZ**.
5. Adicionalmente el inmueble objeto de garantía estará amparado con una Póliza de





5568

Seguro de Incendio, Rayo y Terremoto cuya cobertura corresponderá a la establecida por la ley, por la compañía **COLMENA** por los Reglamentos Internos de COLMENA:

Los amparos anteriores entrarán en vigencia a partir del día en que COLMENA efectúe el desembolso o la aplicación del Crédito.

6. El crédito devengará intereses remuneratorios y en caso de mora se cobrarán intereses moratorios.
 - La tasa de interés remuneratorio que se cobra corresponde a aquella que cobre COLMENA por créditos de la misma naturaleza y que se informe al público en el momento en que se tenga lugar el desembolso del dinero, es decir, la celebración del contrato mutuo. El interés remuneratorio se causará, liquidará y pagará durante el plazo y a partir del desembolso en la periodicidad que se indique en el correspondiente pagaré. La tasa de interés será fijada durante todo el plazo.
 - En caso de mora COLMENA podrá cobrar a su arbitrio la tasa de interés más alta permitida por la ley.
7. El plazo con que cuenta para cumplir todos los requisitos exigidos por COLMENA para efectuar el desembolso es de () días calendario contados a partir de la fecha de expedición de la presente comunicación. Si no se cumplen los requisitos dentro del término referido COLMENA podrá, por ese sólo hecho, entender que usted(es) renuncia(n) a que se efectúe el desembolso del crédito aprobado.

Es importante tener en cuenta que el cumplimiento de los anteriores requisitos, en ningún caso obliga a COLMENA a proceder a desembolsar el crédito aprobado, ya que se encuentran sujetos a las condiciones de liquidez que tenga COLMENA. En consecuencia COLMENA con base en tales condiciones de liquidez podrá optar por no otorgar el crédito, o aplazar el desembolso por el tiempo que considere necesario.

Sus inquietudes o la información adicional que necesite(n) será brindada con el mayor agrado en la Línea de Atención al Cliente No. 3105101 (opción 3). Ó al 018000911330.

BIENVENIDO, y muchas gracias por dejarnos atenderle.

Cordial Saludo,


**CENTRAL DE CREDITO
BANCO COLMENA**

62
C.C.: Expediente



5568

DSV/127093

42
41

Bogotá, D.C., 16 de Junio de 2004

Señor (a)
FLORIAN QUIÑONEZ CIRO ANTONIO
00085437957
DIAGONAL 43B No 55-39 SUR
Bogotá, D.C. (Cundinamarca)

Ref : POSTULACION No. 127093 Adquisición de Vivienda

Apreciado (a) Señor (a):

Por medio de la presente, la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio, se complace en comunicar a usted, que les ha sido ASIGNADO el **Subsidio Familiar de Vivienda** por la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS (\$4,296,000), para la adquisición de una vivienda tipo 2, cuyo rango de precio es superior a 50 SMLMV hasta 70 SMLMV, de acuerdo con lo establecido en la ley 812 de 2.003 y el decreto 975 de 2.004, al hogar integrado por:

	Nombre	Cédula	Edad
1	FLORIAN QUIÑONEZ CIRO ANTONIO ✓	00085437957	34
2	LAINO DOMINGUEZ ANA TATIANA	00049777963	30
3	FLORIAN LAINO JERSON DAVID	00000000000	8
4	-----	-----	0
5	-----	-----	0
6	-----	-----	0
7	-----	-----	0
8	-----	-----	0
9	-----	-----	0
10	-----	-----	0

De conformidad con el decreto 975 de 2.004, la información suministrada en su postulación y teniendo en cuenta que el monto del ahorro previo por usted acreditado (salvo en los casos previstos en el art. 94 de la ley 812 de 2.003 y en el art. 21 del decreto 975 de 2.004), es de (\$5.107,164), deberá aplicar el subsidio familiar de vivienda, en un plazo de seis (6) meses los cuales se contarán a partir del 1 de Julio de 2004 hasta 31 de Diciembre de 2004, para la adquisición de una vivienda en un plan de vivienda localizado en Bogotá D.C. y el Departamento de Cundinamarca, previamente declarado elegible.

El subsidio podrá aplicarse a vivienda nueva cuyo valor se encuentre dentro de los rangos establecidos para cada tipo, e incluso a viviendas de tipo inferior al que se postuló sin que se modifique el valor del subsidio asignado. En ningún caso el beneficiario podrá destinar el subsidio a la adquisición de viviendas de tipo superior al cual se postuló, aún en el evento en que renunciare a la parte diferencial del mismo.

Para los subsidios cuyos beneficiarios a la fecha de su vencimiento hayan suscrito promesa de compraventa de una vivienda ya construida, o en proceso de construcción, la vigencia del mismo tendrá una prórroga de seis (6) meses adicionales, siempre y cuando el beneficiario del subsidio remita a la entidad otorgante antes del vencimiento del mismo, la respectiva copia auténtica de la promesa de compraventa.

La suscripción de promesas de compraventa se deberán realizar únicamente en proyectos que cuentan con su respectiva elegibilidad conforme a lo dispuesto en el Decreto 975 de 2.004.

CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR

BOGOTA, D.C. CALLE 26 N° 25-50 CONMUTADOR 343 1899 - FAX: 340 2690 - A.A. 8573



5568



Colsubsidio podrá entregar el subsidio de acuerdo con los artículos 49 y 50 del decreto 975 de 2.004, previa petición de ustedes de la siguiente manera:

1. Mediante giro directo a favor del oferente de la solución de vivienda cuando se acredite la elegibilidad del proyecto o licencia de Construcción y Urbanismo, si el inmueble se encuentra ubicado en Bogotá D.C., radicación del permiso de enajenación o del permiso de escrituración, según sea el caso, la respectiva escritura de compraventa del inmueble, certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a treinta (30) días, certificado de existencia de la vivienda, acompañada del acta de entrega del inmueble al beneficiario del subsidio a satisfacción de éste y autorización de cobro suscrita por el hogar beneficiario del subsidio.
2. Conforme a lo establecido en el artículo 102 de la Ley 812 de 2003, el beneficiario del Subsidio podrá autorizar el giro anticipado del mismo a favor del oferente. Para proceder a ello, deberá éste presentar ante la entidad otorgante, el certificado de elegibilidad del proyecto, la respectiva promesa de compraventa o los contratos previos para la adquisición del dominio, así como acreditar la constitución de un encargo fiduciario para la administración unificada de los recursos del subsidio, un contrato que garantice la labor de interventoría, y una póliza que cubra la restitución de los dineros entregados por cuenta del Subsidio en caso de incumplimiento, que deberá cubrir el ciento diez por ciento (110%) del valor de los subsidios que entregará la entidad otorgante.

De conformidad con lo establecido en la ley 3 de 1.991, art. 8o., el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible a la entidad otorgante cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

Las entidades otorgantes tendrán la facultad de revisar en cualquier momento la veracidad de la información suministrada por el postulante. Si antes de la entrega del subsidio se comprueba que existió falsedad en los datos suministrados en el formulario de solicitud del subsidio y/o en los documentos que lo acompañan se eliminarán las asignaciones efectuadas.

Si después de entregado el subsidio familiar de vivienda, la entidad otorgante comprueba que existió falsedad en los datos suministrados en el formulario de postulación y/o en los documentos que lo acompañan y en los documentos de cobro del subsidio, se resolverá de pleno derecho la asignación del subsidio y el monto entregado deberá ser restituido a la entidad otorgante. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado, indexado con el Índice de Precios al Consumidor -IPC- desde la fecha de la asignación.

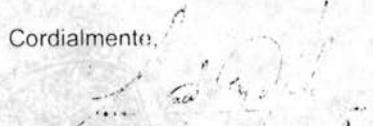
Adicional a lo expresado, y sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar, la falsedad o fraude de la información que se detectare en cualquier etapa del proceso generará la imposibilidad para solicitar de nuevo el subsidio por parte del postulante durante un término de diez (10) años.

En cumplimiento de las disposiciones de la ley 9 de 1989 y la ley 3 de 1.991, deberá constituirse patrimonio de familia inembargable a favor de los compradores con sus hijos menores actuales o los que lleguen a tener.

DE ACUERDO CON EL DECRETO 975 DE 2.004, EL HOGAR BENEFICIARIO PODRÁ APLICAR EL SUBSIDIO PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA ESCOGIDA LIBREMENTE DENTRO DE LOS PLANES DECLARADOS ELEGIBLES AL EFECTO, POR LO TANTO, LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO NO ASUME NINGÚN TIPO DE RESPONSABILIDAD POR EL INCUMPLIMIENTO DEL OFERENTE NI POR LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS A LAS CUALES SE APLICARÁ EL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA ASIGNADO, SIENDO EL OFERENTE EL DIRECTO RESPONSABLE DEL PROYECTO.

Reciba un cordial saludo, deseándole que este subsidio de vivienda asignado hoy por COLSUBSIDIO contribuya al bienestar de su familia.

Cordialmente,


LUIS CARLOS ARANGO VÉLEZ
Director Administrativo

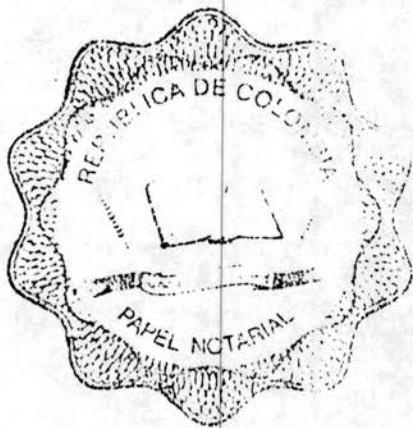
CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR

BOGOTA, D.C. CALLE 26 N° 25-50 CONMUTADOR 343 1899 - FAX: 340 2690 - A.A. 8573

0

5568 Pagina No.
EX 5672811

4243
20 OCT 2002



NUMERO: (2080) DOS MIL OCHENTA

FECHA: OCTUBRE DIECIOCHO (18) DEL AÑO DOS MIL UNO (2.001)

CLASE DE ACTO: PODER GENERAL

OTORGANTES: COLMENA ENTIDAD BANCARIA. a: ALEJANDRO SARMIENTO SANCHEZ.

En la ciudad de Bogotá, D.C.; Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí **GABRIEL ERNESTO PERA RODRIGUEZ** Notario Sesenta y uno de este círculo, Compareció con minuta escrita: MARIA LUCIA FLOREZ DE DOMINGUEZ, mayor de edad, vecina y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.068.664 de Usaquén, quien actúa en su condición de Vicepresidente, y por ende como Representante Legal de COLMENA ENTIDAD BANCARIA, establecimiento de crédito legalmente constituido a través de escritura pública 0034 del 4 de febrero de 1974 de la Notaría 8ª del Círculo Notarial de Bogotá D.C., bajo la denominación social CORPORACIÓN SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, con autorización de funcionamiento otorgada a través de la Resolución 0034 del 7 de enero de 1974 expedida por la Superintendencia Bancaria, autorización renovada mediante resolución 3352 del 21 de agosto de 1992, con Domicilio principal en la ciudad de Bogotá, Entidad que protocolizó el cambio de su naturaleza a Banco Comercial mediante escritura pública 9223 del 7 de noviembre de 2000 de la Notaría 29 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el día 14 de noviembre de 2000 y que para los efectos de este poder en adelante se denominará COLMENA ENTIDAD BANCARIA, todo lo cual consta en el certificado de Personería Jurídica y Representación Bancaria expedido por la Superintendencia Bancaria. Quien dijo: - - -

20 OCT 2002
12 DIC 2001
17 ABR 2002
21 MAYO 2002
20 MAYO 2002
12 JUN 2002

28 NOV 2002
18 COPR
30 OCT 2002
17 COPR



PRIMERO. Que actuando en la calidad indicada confiere poder general, amplio y suficiente a ALEJANDRO SARMIENTO SANCHEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía -No. 79.046.692 de Bogotá, para que en nombre y representación de COLMENA ENTIDAD BANCARIA, participe y celebre, los siguientes actos: 1) Suscribir las escrituras públicas de dación en pago a favor de COLMENA ENTIDAD BANCARIA, así como la aclaración de las mismas, previo visto bueno, por escrito, de un Representante Legal de Colmena Entidad Bancaria debidamente inscrito en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Bancaria, documentos éstos que deberán ser debidamente protocolizados para que hagan parte integral de dichas escrituras públicas de dación en pago. 2) Suscribir las escrituras públicas de aceptación de las hipotecas a favor de Comena Entidad Bancaria, así como la cancelación y/o aclaración de las mismas. 3) Suscribir las escrituras públicas aclaratorias que sean necesarias respecto a la aceptación de hipotecas y cancelación de gravámenes hipotecarios. 4) Suscribir las escrituras públicas que protocolicen la solicitud de copias substitutivas con igual mérito de las escrituras públicas antes mencionadas. 5) Suscribir cesiones de hipotecas y endosar los títulos valores respectivos con ocasión de las cesiones de créditos, renovación de la matrícula mercantil y los trámites requeridos para la obtención de las correspondientes licencias de funcionamiento o los documentos que hagan sus veces. 6) Aceptar y cancelar prendas sobre vehículos y sobre cualquier otro bien dado en garantía de las obligaciones para con COLMENA ENTIDAD BANCARIA, así como para cederlas, ampliarlas o modificarlas. -----

SEGUNDO. Que el presente poder tendrá vigencia desde su otorgamiento hasta que sea revocado. -----

TERCERO. Que el presente poder se extinguirá además de las causas legales, por la terminación del contrato de trabajo existente entre MANDANTE y MANDATARIO. -----

0
SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE COLOMBIA

304
3
43

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

5568

En uso de las facultades que le confiere el artículo 326, numeral 6, literal a) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el artículo 1º de la Resolución 2195 del 19 de octubre de 1998 emanada de la Superintendencia Bancaria,

CERTIFICA:

RAZON SOCIAL: BANCO COLMENA S.A., pero podrá utilizar simplemente los nombres COLMENA, BANCO COLMENA, COLMENA BANCO, COLMENA ENTIDAD BANCARIA Y COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO. La sociedad podrá utilizar la expresión "COLMENA".

NATURALEZA JURIDICA: Establecimiento de crédito bancario, constituido bajo la forma de sociedad comercial anónima, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria.

CONSTITUCION: Escritura Pública 0034 del 4 de febrero de 1974 de la Notaría 8ª de Bogotá D.E. Bajo la denominación social CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA.

REFORMAS:

Escritura Pública 4060 del 14 de diciembre de 1976 de la Notaría 2ª de Bogotá D.E. Cambió su razón social por la de CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, pero podrá utilizar el nombre COLMENA.

Escritura Pública 2622 del 11 de septiembre de 1992 de la Notaría 42 de Santafé de Bogotá D.C. Cambió su razón social por la de CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, pero podrá utilizar el nombre COLMENA.

Escritura Pública 2784 del 5 de junio de 1998 de la Notaría 42 de Santafé de Bogotá D.C. Cambió su razón social por la de CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, pero podrá utilizar los nombres COLMENA Y COLMENA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA.

Escritura Pública 1685 del 3 de mayo de 1999 de la Notaría 42 de Santafé de Bogotá D.C. Cambió su razón social por la de CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA, pero podrá utilizar los nombres COLMENA Y COLMENA CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA. La sociedad podrá usar la expresión "COLMENA" como parte de su denominación social.

Escritura Pública 9223 del 7 de noviembre de 2000 de la Notaría 29 de Bogotá, D.C. Se protocolizó su conversión a BANCO COLMENA S.A., pero podrá utilizar simplemente los nombres COLMENA, BANCO COLMENA, COLMENA BANCO Y COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO, también podrá utilizar la expresión "COLMENA", en razón a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 546 de diciembre 23 de 1997.

Escritura Pública 647 del 1º de marzo del 2001 de la Notaría 42 de Bogotá, D.C. cambió su razón social por BANCO COLMENA S.A., pero podrá utilizar simplemente los nombres COLMENA, BANCO COLMENA, COLMENA BANCO, COLMENA ENTIDAD BANCARIA Y COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO. La sociedad podrá utilizar la expresión "COLMENA".

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Mediante Resolución 0034 del 7 de enero de 1974, la Superintendencia Bancaria le concedió el permiso de funcionamiento.

Mediante resolución 3352 del 21 de agosto de 1992, se le renovó la autorización para efectuar operaciones propias de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

REPRESENTACION LEGAL: El Presidente será el representante legal del Banco, en sus faltas absolutorias y temporales, será suplazado por quien designe la Junta Directiva para tal efecto. Así mismo ejercerán la representación legal del Banco para todos los efectos legales, las personas que designe la Junta Directiva. Para las Gerencias Regionales y los Centros de Ahorro y Vivienda donde actúan, el representante legal de la entidad en las áreas respectivas será el Gerente Regional o el Gerente de Ahorro y Vivienda. (Escritura Pública 9223 del 7 de noviembre de 2000 de la Notaría 29 de Bogotá, D.C.)

NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.
CABRERA ESTEBAN
GABRIEL ESTEBAN

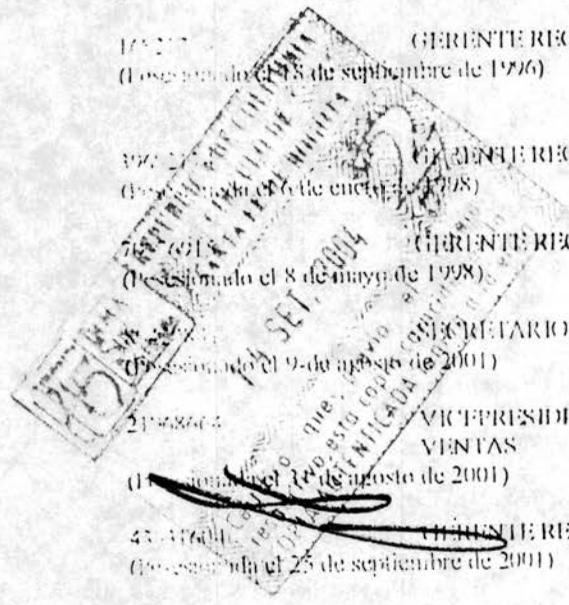
Escritura Pública 9223 del 7 de noviembre de 2000 de la Notaría 29 de Bogotá, D.C.
AUTENTICADA
Cód. 1-46



Continuación del certificado de existencia y representación legal de BANCO COLMENA S.A. para poder utilizar simplemente los nombres COLMENA, BANCO COLMENA, COLMENA BANCO, COLMENA ENTIDAD BANCARIA Y COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO. La sociedad podrá utilizar la denominación "COLMENA".

Que figuran posesionados en los cargos antes citados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
EDUARDO ANGEL REYES	19772223 (Posesionado el 13 de julio de 2001)	PRESIDENTE
JORGE ENRIQUE MARQUEZ OSORIO	19774011 (Posesionado el 14 de octubre de 1999)	VICEPRESIDENTE
PATRICK HENRY TISSOT RUIZ	16448557 (Posesionado el 16 de abril del 2001)	VICEPRESIDENTE
CLARA LUCIA MATIZ RUIZ	3547207 (Posesionada el 11 de mayo del 2001)	VICEPRESIDENTE
MARIA CRISTINA CARVAJAL DE PEREZ	41580402 (Posesionada el 5 de junio de 1996)	GERENTE REGIONAL
GUSTAVO HERNANDEZ BOHMER	175277 (Posesionado el 28 de septiembre de 1996)	GERENTE REGIONAL
MARIA CAROLINA MARTINEZ VASQUEZ	797127 (Posesionada el 26 de enero de 1998)	GERENTE REGIONAL
SERGIO LEON GIRALDO ARAQUE	76918 (Posesionado el 8 de mayo de 1998)	GERENTE REGIONAL
DANIEL VASQUEZ FRANCO	2176866 (Posesionado el 9 de agosto de 2001)	SECRETARIO GENERAL
MARIA LUCIA FLOREZ ARMELLA	2176866 (Posesionado el 14 de agosto de 2001)	VICEPRESIDENTE DE VENTAS
ANA NELCY ABELLIO RODRIGUEZ	4337601 (Posesionada el 25 de septiembre de 2001)	GERENTE REGIONAL



Bogotá, D.C., 9 de octubre de 2001.
Constanza C. Caycedo
CONSTANZA C. CAYCEDO GUTIERREZ
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150/95 y la autorización impartida por la Superintendencia Bancaria mediante Carta Circular 130 del 19 de octubre de 1998, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales.

CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODER No. 0005
ANEXO A LA E.P No. 2080 DE OCTUBRE 18 DE (2001)
COPIA No. 19

46
44

5568

EL SUSCRITO NOTARIO SESENTA Y UNO DE BOGOTÁ, D.C., DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 89, 90 Y 95 DEL DECRETO 960 DE 1970, DEJA TESTIMONIO ESPECIAL Y CERTIFICA QUE REVISADOS TODOS LOS ARCHIVOS DE LA NOTARÍA, HASTA ESTE MOMENTO, SIENDO LAS 9:00 A.M., DEL DÍA DIECISEIS (16) DE ENERO DE DOS MIL TRES (2.003), EL PODER DE QUE TRATA LA PRESENTE ESCRITURA, NO HA SIDO MODIFICADO NI REVOCADO Y EN ESTA NOTARÍA NO EXISTE OTRO PODER GENERAL O ESPECIAL QUE LO AFECTE Y TAMPOCO SE HA COMUNICADO A ESTA, NINGÚN ACTO CORRIDO EN OTRA NOTARÍA EN ESE SENTIDO. -----

DADO EN BOGOTÁ, A DIECISEIS (16) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL TRES (2.003). -----

EL NOTARIO SESENTA Y UNO (61) (e.) DE BOGOTÁ, D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA
CIRCULO DE SANTAFE DE BOGOTA D.C.
E.P. No. 2080
11 OCT 2004
ORIGINAL

NOTARIA 61-61
NOTARIA SESENTA Y UNA
CIRCULO DE SANTAFE DE BOGOTA D.C.
16 ENF. 2003
GABRIEL ERNESTO PEÑA R.
NOTARIO (E)
REPUBLICA DE COLOMBIA

GABRIEL ERNESTO PEÑA RODRÍGUEZ



AA 13611001



ESCRITURA PUBLICA NUMERO 5378
SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO
FECHA DE OTORGAMIENTO: SEPTIEMBRE
QUINCE (15) - - - - -
DEL AÑO DOS MIL TRES (2003).
OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y
CINCO (45) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 50S-40380093 Y 50S-40380094
REGISTRO (S) CATASTRAL (S) EN MAYOR EXTENSIÓN: BSR 57165
(MAYOR EXTENSIÓN).
UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()
BOGOTA D. C. -DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.
NOMBRE O DIRECCIÓN: MANZANA NUMERO 20 Y LOTE CESIÓN B
NUMERO 15 DE LA URBANIZACIÓN LA PRIMAVERA (LOTE
PANTANOS UMAÑA DOS) UBICADOS EN EL SECTOR "TINTAL
CENTRAL" JURISDICCIÓN DE LA ALCALDÍA DE KENNEDY.
NOMENCLATURA OFICIAL: CALLE 23 SUR NUMERO 102-36.

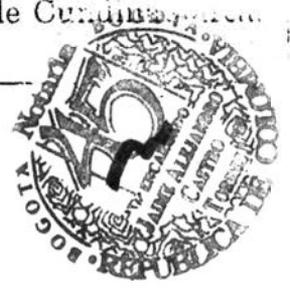
DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0919 ENGLOBE.	\$ - 0 .
0317 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LA PRIMAVERA MANZANA VEINTE (20) CONJUNTO RESIDENCIAL	\$ - 0 .

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI (--) NO (--)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN
ESPACIOS E IDEAS S.A. Nit 800'004.478-7

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca



República de Colombia, ante mí, **JORGE IVAN JIMENEZ RICO** -
NOTARIA(O) CUARENTA Y CINCO (45) (E) DEL CIRCULO DE
BOGOTÁ D.C., se otorgó la escritura pública que se consigna en los
siguientes términos: -----

Compareció (con minuta), **CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO**, mayor
de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía
número 19.486.551 expedida en Bogotá, en su carácter de gerente y
obrando en nombre y representación legal de **ESPACIOS E IDEAS S.A.**,
Sociedad Comercial, domiciliada en Bogotá, Distrito Capital, legalmente
constituida por medio de la Escritura Publica Número novecientos dieciséis
(916) del once (11) de Abril de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la
Notaría 25 de esta ciudad, con las debidas reformas, inscrita el veintitrés
(23) de Abril de mil novecientos ochenta y siete (1987) bajo el Número
209852 del Libro IX, y con **MATRÍCULA** mercantil Número 00290750
de la Cámara de Comercio de esta ciudad, Nit 8000044787, y
manifestó: -----

Que eleva a escritura pública dos (2) Actos jurídicos, a saber: -----

1. **ENGLOBE DE LOS PREDIOS DENOMINADOS MANZANA 20 y CTB
NUMERO QUINCE (15) DE LA URBANIZACIÓN LA PRIMAVERA
(LOTE PANTANOS UMAÑA DOS).- UBICADOS EN EL SECTOR
"TINTAL CENTRAL" JURISDICCIÓN DE LA ALCALDÍA DE
KENNEDY.** -----

2. **CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PRIMAVERA MANZANA VEINTE
(20) CONJUNTO RESIDENCIAL DE LA URBANIZACIÓN LA
PRIMAVERA UBICADO EN LA CALLE VEINTITRÉS (23) SUR
NUMERO CIENTO DOS TREINTA Y SEIS (102-36) DE ESTA CIUDAD. --
ACTO NUMERO UNO (1): ENGLOBE DE LOS PREDIOS MANZANA
20 Y CTB NUMERO 15 DE LA URBANIZACIÓN LA PRIMAVERA
(LOTE PANTANOS UMAÑA DOS).** -----

PRIMERA. ANTECEDENTES JURÍDICOS Y URBANÍSTICOS. -----

A) PROPIEDAD DE LOS PREDIOS: Que la Sociedad **ESPACIOS E IDEAS**



S.A. es propietaria de dos (2) globos de terreno colindantes dominados Manzana Veinte (20) y Lote para CTB Número quince (15) de la Urbanización LA PRIMAVERA (Lote Pantanos Umaña Dos) de esta ciudad, objeto del presente acto por haberlos adquirido a título de

compraventa, celebrada con ALIANZA FIDUCIARIA S.A y CONCRETO S.A. mediante la Escritura Pública Número doscientos catorce (0214) del veinticuatro (24) de Enero de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) de Bogotá, Distrito Capital, con el debido registro en los Folios de MATRÍCULA Inmobiliaria 50S-40380093 y 50S-40380094 respectivamente. -----

B.) TRADICIÓN DE LOS PREDIOS: Que estos globos de terreno forman parte del lote denominado Pantanos Umaña Dos, ubicado en el Sector Tíntal Central, en jurisdicción de la Alcaldía de Kennedy de Bogotá D. C. hoy Urbanización la Primavera, debidamente constituida y desenglobada en los términos de la Escritura Pública Número dos mil novecientos noventa y siete (2997) del diez (10) de Octubre de dos mil uno (2001). otorgada en la Notaría Cincuenta y Dos (52) de esta ciudad y aclarada por la Escritura Pública Número tres mil quinientos diecisiete (3517) de siete (7) de Diciembre de dos mil uno (2001) otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) de esta ciudad, con aprobación urbanística otorgada en virtud de la Resolución Urbanística Número CU2- 2001-100 del veinticinco (25) de Abril de dos mil uno (2001), la Resolución Urbanística Número CU2 -2001-216 de veintisiete (27) de Agosto de dos mil uno (2001) y Resolución Urbanística Número CU2-2001-244 de veintiocho (28) de Septiembre de dos mil uno (2001) y plano Número CU2-K25/4-03, otorgadas todas por la Curaduría Número 2 de esta ciudad, documentos cuyas copias forman parte integrante de la mencionada Escritura Pública de constitución de la Urbanización. -----

C) ANTECEDENTES URBANÍSTICOS: Que la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad, con sustento en la Normatividad -----



Decreto 012 de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., por el cual se le asignó Tratamiento Especial de Incorporación al sector Tintal Central, área suburbana de expansión para la construcción de vivienda de interés social y usos complementarios, aprobó las Resoluciones de Urbanismo mencionadas en el literal B de esta Cláusula. -----

D) DE LAS ZONAS DE CESIÓN TIPO B COMPENSATORIAS DE LA URBANIZACIÓN PRIMAVERA: Que en la Escritura de Constitución de la Urbanización La Primavera citada en el Literal B de esta Cláusula y con sustento en las Resoluciones y planos aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad, se definieron entre otros inmuebles, quince (15) Zonas de Cesión Tipo B (C. T.B.) para que fueran aceptadas como zonas compensatorias de Cesiones Tipo A dentro del marco legal de la normatividad antes citada. De otra parte, en los planos aprobados por la Curaduría Número 2 de Bogotá D. C. y en la ya precitada Escritura de Constitución de la Urbanización, las mencionadas zonas de Cesión Tipo B tienen la destinación de "vías peatonales de uso público" con el carácter de inmodificable.-----

E) NATURALEZA Y DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO B: Que en la precitada Escritura de Constitución y su respectiva aclaratoria, al describir las mencionadas zonas de cesión, por su área, medidas y linderos, se precisa su naturaleza y destinación de la siguiente manera: "LA ZONA DE CESIÓN TIPO B, ANTES DESCRITA Y ALINDERADA, DE CONFORMIDAD CON EL PARÁGRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 24 DEL DECRETO 012 DEL DIECIOCHO (18) DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (1993), MANTENDRÁ SU CARÁCTER DE ÁREA DE LA COPROPIEDAD NO OBSTANTE HABER SIDO ACEPTADA COMO ÁREA COMPENSATORIA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A DE LA URBANIZACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 23 DEL CITADO DECRETO. LO ANTERIOR CONLLEVA QUE SU DESTINACIÓN DE VÍA PEATONAL NO PODRÁ SER



MODIFICADA POR LA COPROPIEDAD".....

F) Que en consecuencia, por imperativo legal y urbanístico, la parte del predio resultante del englobe de la Manzana 20 y la Cesión Tipo B Número 15 que se legalizará por el presente instrumento y sobre el cual se construye el

denominado inmueble LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, que corresponde en su ubicación física y delimitación urbanística a la mencionada C. T. B. N° 15, surgida en el mencionado acto de constitución de la Urbanización La Primavera y demarcada en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad, mantendrá no obstante su englobe, el carácter inmodificable de bien de la copropiedad y de vía peatonal de uso público, en cumplimiento de lo ordenado por los Artículos 24 y 42 del Decreto 012 de Enero de mil novecientos noventa y tres (1993) y demás normas concordantes y complementarias del mismo Decreto y a las obligaciones inherentes a estas disposiciones consignadas en la Escritura de Constitución de la Urbanización y en el título de adquisición, las cuales no podrán ser modificadas ni restringidas a ningún título.

G) Que ESPACIOS E IDEAS S. A., en acatamiento a las citadas disposiciones de orden público y a la característica y naturaleza con que surgió a la vida jurídica la denominada Zona de Cesión Tipo B Número 15, con Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 50S-40380094 y con las cuales le fue transferida por Escritura Pública Número doscientos catorce (0214) de veinticuatro (24) de Enero de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) de esta ciudad, por el presente instrumento público consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal que por este mismo instrumento va a legalizarse, las limitaciones al dominio que por razones de orden público derivadas del Decreto 012 de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá y de las Resoluciones de la Curaduría Número 2 de esta ciudad, se definieron para las zonas de Cesión Tipo B, compensatorias de la Urbanización La Primavera, una de



las cuales es la mencionada C.T. B. Número 15 y en consecuencia desde ahora manifiesta que sin consideración a su englobe, la parte del predio englobado que a ella corresponda, además de formar parte integrante del inmueble LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, deberá permanecer demarcada como vía peatonal y no podrá modificarse su condición de bien de la copropiedad, a ningún título por encontrarse dentro del marco legal establecido en el numeral 4° del Artículo 23 y el Parágrafo 2° del Artículo 24 y del Artículo 42 del Decreto 012 de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá, que determinó, entre otros aspectos que "... las áreas Tipo B de los procesos constructivos de vivienda de interés social que se desarrollaron en el sector Tintal Central, se aceptarían como parte de las Cesiones Tipo A de la Urbanización la Primavera, sin conllevar su enajenación al Distrito Capital, pero debiendo mantener su carácter de áreas de copropiedad, se definirá dentro de la Reglamentación de la propiedad horizontal...", por ello, el área que corresponda a la Cesión Tipo B Número 15 en su concepción original mantendrá la naturaleza, destinación y limitaciones al dominio con que ella surgió a la vida jurídica, las que para los efectos normativos mencionados, quedarán consignadas en el acápite de los "BIENES ESENCIALES" del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial que se constituirá en el Acto 2 de esta misma Escritura. -----

SEGUNDA. OBJETO: Que con las precisiones y consignadas limitaciones en las Cláusulas precedentes sobre el área que en su realidad material corresponda en el predio que surgirá del englobe que va a efectuarse al área y linderos de la C. T.B. Número 15, la Sociedad Compareciente, en su calidad de titular del dominio de la Manzana 20 y de la C. T.B. Número 15 procede a englobar en un solo predio los dos (2) lotes de terreno colindantes de las especificaciones que se consignaran más adelante, para que conformen un solo predio el cual dará origen al área donde se construirá LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, que a su vez, como ya se mencionó, se constituirá en propiedad horizontal



6373 A

en el Acto Número 2 del presente documento. Que dichos Lotes de terreno en virtud de las antes citadas Resoluciones Urbanísticas están destinados para la construcción de un desarrollo de vivienda con sus áreas privadas y de Copropiedad según planos aprobados, ubicado en

el predio resultante del englobe de lote denominado Manzana 20 y en el Lote de C.T.B Número 15 según estipulaciones que se particularizan en la Cláusula Tercera del presente Acto y que en consecuencia se procede a consignar. -----

TERCERA. ESTIPULACIONES DEL ENGLOBE DE LOS LOTES COLINDANTES MANZANA 20 Y C.T.B. NUMERO 15: -----

Que las especificaciones de áreas, medidas y linderos para efectos del referido englobe con las precisiones y limitaciones que se indican en las Cláusulas precedentes son las siguientes: ----- A.

ESPECIFICACIONES DE CABIDA SUPERFICIARIA MEDIDAS Y LINDEROS DEL LOTE MANZANA 20: (TRANSCRITAS DEL RESPECTIVO TITULO DE ADQUISICIÓN).- CABIDA SUPERFICIARIA:

Ocho mil doscientos tres punto treinta y siete metros cuadrados (8203.37 m²). -----

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40380093. -----

LINDEROS: Partiendo del mojón 92 al mojón 27 pasando por los puntos 25, 25-a, 26 y 26-a, en línea curva y en distancias sucesivas de cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 m), cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 m), diecinueve punto treinta y un metros (19.31 m), once punto veintisiete metros (11.27 m) y once punto veintisiete metros (11.27 m), con vía local V 4E Número 8. Del mojón 27 al mojón 28 b pasando por el mojón 28 en línea recta y distancias sucesivas de ochenta y un punto cero tres metros (81.03 m) y cuatro punto cincuenta metros (4.50 m), con Control Ambiental Número 1. Del mojón 28 b al mojón 91 pasando por los mojones 29 y 30 en línea mixta y distancias sucesivas de diecisiete punto cero un metros (17.01 m), doce punto cincuenta y tres metros (12.03 m) y



sesenta y ocho punto cincuenta y un metros (68.51 m) con vía local V5
Número 2. Del mojón 91 al mojón inicial 92 pasando por el mojón 90 y
cierra en línea recta y en distancias sucesivas de ciento cinco punto
treinta metros (105.30 m) y veintisiete punto ochenta metros (27.80 m)
parte con la Cesión Tipo B Número 15 de la misma Manzana y parte con
Zona Verde Adicional Número 1. -----

**B) ESPECIFICACIONES DE CABIDA SUPERFICIARIA, MEDIDAS Y
LINDEROS DEL LOTE C.T.B. NUMERO 15: (TRANSCRITAS DEL
RESPECTIVO TITULO DE ADQUISICIÓN) -----**

CABIDA SUPERFICIARIA: Quinientos veinticinco punto treinta y cuatro
metros cuadrados (525.34 m²) -----

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40380094. -----

LINDEROS: -----

Partiendo del mojón 91 al mojón 24, en línea recta y distancia de cinco
punto cero dos metros (5.02 m), con Vía local V5 Número 2. Del mojón 24
al mojón 23 en línea recta y distancia de ciento cuatro punto ochenta y
cuatro metros (104.84 m), con C.T.B. Número 2 de la Manzana 4. Del
mojón 23 al mojón 90 en línea recta y distancia de cinco metros (5.00 m),
con Zona Verde Adicional Número 1. Del mojón 90 al mojón inicial 91 y
cierra, en línea recta y distancia de ciento cinco punto treinta metros
(105.30 m) con la Manzana 20. -----

PARÁGRAFO: La zona de Cesión Tipo B, antes descrita y alinderada, de
conformidad con el Parágrafo segundo del Artículo 24 del Decreto 012 de
dieciocho (18) de Enero de mil novecientos noventa y tres (1993) de la
Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., mantendrá su carácter de área de la
copropiedad, no obstante haber sido aceptada como área compensatoria de
las áreas de Cesión Tipo A de la Urbanización, en los términos del Numeral
Cuarto del Artículo 23 del citado Decreto. Lo anterior conlleva que su
destinación de vía peatonal, no podrá ser modificada por la copropiedad. ----

C) ESPECIFICACIONES DEL ENGLOBE: -----

DIRECCIÓN: CALLE VEINTITRÉS SUR (23 SUR) NÚMERO CIENTO
TRES VEINTISÉIS (103-26) -----



CABIDA SUPERFICLARIA: Ocho mil setecientos veintiocho punto setenta y un metros cuadrados (8728.71 m2).-----

LINDEROS: (Tomados del plano número CU-K25/4-03).-----

POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón 92 al mojón 27 pasando por los puntos 25, 25a, 26 y 26a, en línea curva y en distancias sucesivas de cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 m), cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 m), diecinueve punto treinta y un metros (19.31m), once punto veintisiete metros (11.27 m) y once punto veintisiete metros (11.27 m) respectivamente, con vía local V 4E Número 8 de la Urbanización.-----

POR EL SUR: Del mojón 27 al mojón 28 b pasando por el mojón 28 en línea recta y distancias sucesivas de ochenta y un punto cero tres metros (81.03 m) y cuatro punto cincuenta metros (4.50 m) respectivamente, con Control Ambiental Número 1 de la Avenida El Tintal (Carrera 102) de la nomenclatura urbana.-----

POR EL OCCIDENTE: Del mojón 28 b al mojón 24 pasando por los mojones 29, 30 y 91 en línea mixta y distancias sucesivas de diecisiete punto cero un metros (17.01 m), doce punto cincuenta y tres metros (12.53 m), sesenta y ocho punto cincuenta y un metros (68.51 m) y cinco punto cero dos metros (5.02 m) respectivamente, con vía local V5 Número 2 hoy Calle 23 sur de la nomenclatura urbana.-----

POR EL NORTE: Del mojón 24 al mojón inicial 92 y encierra pasando por los mojones 23 y 90 en línea quebrada y en distancias sucesivas de ciento cuatro punto ochenta y cuatro metros (104.84 m), cinco metros (5.00 m) y veintisiete punto ochenta metros (27.80 m) respectivamente, parte con la Cesión Tipo B Número 2 de la Manzana 4 y parte con Zona Verde Adicional Número 1 de la Urbanización.-----

CUARTA: PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS: Que para que formen parte integral del presente Acto se procede a protocolizar los siguientes documentos:-----



1) Copia del Plano Número CU2-K25/4-03 de localización General del englobe de los Lotes debidamente sellado por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad.

2) Certificado de Cámara de Comercio.

QUINTA. SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO: Que en consecuencia del presente acto se solicita a la Oficina de Registro lo siguiente:

1) Proceder con la anotación correspondiente en los Folios de MATRÍCULA inmobiliaria Número 50S-40380093 y 50S-40380094 respectivamente.

Cancelar y cerrar los Folios de MATRÍCULA inmobiliaria 50S-40380093 y 50S-40380094 y asignar un nuevo Número de Folio de MATRÍCULA Inmobiliaria para el mencionado englobe.

3) Lo demás de Ley que se estime procedente.

ACTO NUMERO DOS (2)

CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL

Nuevamente comparece, (con minuta), **CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.486.551 expedida en Bogotá, en su carácter de gerente y obrando en nombre y representación legal de **ESPACIOS E IDEAS S.A.**, Sociedad Comercial, domiciliada en Bogotá, Distrito Capital, legalmente constituida por medio de la Escritura Publica Número novecientos dieciséis (916) del once (11) de Abril de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la Notaría Veinticinco (25) de esta ciudad, con las debidas reformas inscrita el veintitrés (23) de Abril de mil novecientos ochenta y siete (1987) bajo el Número 209852 del Libro IX, de la Cámara de Comercio de esta ciudad, con MATRÍCULA mercantil Número 00290750, con Nit 08000044787 y manifestó:.....

PRIMERA: A) ANTECEDENTES JURÍDICOS Y URBANÍSTICOS:

PROPIEDAD DEL CONJUNTO: Que la Sociedad ESPACIOS E IDEAS



S.A. es propietaria de un lote de terreno denominado Manzana 20 de la Urbanización LA PRIMAVERA (Lote Pantanos Umaña Dos) de esta ciudad, resultado del englobe de dos (2) predios colindantes efectuada por la Sociedad ESPACIOS E IDEAS S. A. en los términos del

Acto 1 de este Documento y las construcciones en el levantadas las cuales conforman el inmueble que se denomina para todos los efectos LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, distinguido con la nomenclatura oficial: CALLE 23 SUR NUMERO 102-36 de esta ciudad, expedida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, por haberlos adquirido así: -----

A.1) EL LOTE DE TERRENO: Conformado, como ya se indicó por dos (2) predios colindantes debidamente englobados en los términos del Acto 1 de esta escritura, englobe que dio origen al lote que se denomina actualmente como Manzana 20 de la Urbanización La Primavera de esta ciudad, adquiridos a título de compraventa, celebrada con la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA y CONCRETO, mediante la Escritura Pública Número 0214 de veinticuatro (24) de Enero de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría 45 de Bogotá, Distrito Capital y con el debido registro. -----

A. 2) LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE: Por haberlas edificado a expensas propias -----

Que a su vez la Sociedad Propietaria obtuvo autorización para construir las edificaciones de dicho Conjunto, según la Licencia de Construcción Número LC 03-2-0394 del 22 de julio de 2003 válida para Propiedad Horizontal expedida por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad, cuyas copias se protocolizan con el presente Acto. -----

SEGUNDA. OBJETO: Que consecuentemente con lo expuesto en la Cláusula Primera de este Acto, el objeto del presente documento es el de estatuir el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal según el régimen de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno



(2001). para el inmueble denominado LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, distinguido con la nomenclatura oficial CALLE 23 SUR NUMERO 102-36 de esta ciudad, según estatuto que se consigna en la Cláusula Quinta de esta escritura. -----

TERCERA. PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS: Que de igual manera, para los indicados efectos y en cumplimiento de lo dispuesto en la mencionada Ley se protocolizan los documentos que se relacionan a continuación, los cuales constituyen parte integral del presente Acto así: ---

1) Copia de la Licencia de Construcción Número LC 03-2-0394 del 22 de julio de 2003 expedida por la Curaduría Urbana Número 2, válida para propiedad horizontal. -----

2) Copia de los nueve (9) planos arquitectónicos, sellados por la Curaduría Urbana Número 2. -----

3) Copia de los once (11) planos de Propiedad Horizontal Números 1 de 11, 2 de 11, 3 de 11, 4 de 11, 5 de 11 6 de 11, 7 de 11, 8 de 11, 9 de 11, 10 de 11 y 11 de 11 respectivamente y debidamente sellados por la Curaduría Urbana Número 2. -----

4) Boletín de Nomenclatura Oficial expedido por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital Número 21100-6953 de Junio diecinueve de dos mil dos (2002). -----

CUARTA. SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO: Que se solicita a la Oficina de Registro Zona Sur de esta ciudad proceder con lo siguiente:---

A) Tomar la anotación correspondiente en el Folio asignado a la Manzana Número 20 de acuerdo a lo solicitado en el Acto 1 del presente Documento.

B) Asignar Folio de MATRÍCULA inmobiliaria correspondiente a cada una de las ciento ochenta y cuatro (184) casas o unidades privadas con su respectiva nomenclatura las cuales conforman el inmueble denominado LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, de la ubicación indicada. -----

C) Lo demás de ley que se estime procedente. -----

QUINTA: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO



RESIDENCIAL: Que el texto del mencionado estatuto de Administración de la Propiedad Horizontal para el Inmueble, que se eleva a escritura Publica es del siguiente tenor: -----

**REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL DE LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO
RESIDENCIAL ubicado en la MANZANA 20 DE LA URBANIZACIÓN
LA PRIMAVERA (LOTE PANTANOS UMAÑA DOS) NOMENCLATURA
OFICIAL: CALLE 23 SUR NUMERO 102-36 BOGOTÁ, D. C. -**

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONTENIDO

CAPÍTULO I. OBJETO Y DEFINICIONES

- Artículo 1. Objeto y Efectos. -----
- Artículo 2. Normatividad. -----
- Artículo 3. Definiciones. -----
- Artículo 4. Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

CAPÍTULO II. PROPIETARIO Y TÍTULOS.

- Artículo 5. Propietario. -----
- Artículo 6. Títulos. -----

CAPÍTULO III. DETERMINACIÓN DEL CONJUNTO.

- Artículo 7. Localización y Linderos. -----
- Artículo 8. Descripción del Conjunto. -----
- Artículo 9. Especificaciones de Urbanismo y Construcción. -----
- Artículo 10. Condiciones de Seguridad y Salubridad. -----

CAPÍTULO IV. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

- Artículo 11. Causales de Extinción de la Propiedad Horizontal. -----
- Artículo 12. Procedimiento. -----
- Artículo 13. División de la Copropiedad. -----

CAPÍTULO V. RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO.

- Artículo 14. Reconstrucción Obligatoria. -----



Artículo 15. Reconstrucción Parcial del Conjunto. -----

Artículo 16. Seguros. -----

CAPÍTULO VI. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

Artículo 17. Identificación de los Bienes Privados o de Dominio Particular. -

Artículo 18. Divisibilidad de la Hipoteca en la Propiedad Horizontal. -----

Artículo 19. Obligaciones de los Propietarios Respecto de los Bienes de Dominio Particular o Privado. -----

CAPÍTULO VII. BIENES COMUNES.

Artículo 20. Alcance y Naturaleza. -----

Artículo 21. Clasificación y Definición. -----

Artículo 22. Área de los Bienes Comunes. -----

Artículo 23. Desafectación de Bienes Comunes no Esenciales. -----

Artículo 24. Procedimiento para la Desafectación de Bienes Comunes. -----

Artículo 25. Elementos Estructurales y Fachadas. -----

Artículo 26. Obligaciones de los Copropietarios respecto de los Bienes Comunes. -----

Artículo 27. Derechos de los Propietarios Sobre los Bienes Comunes. -----

Artículo 28. Disposiciones sobre el Uso de los Bienes Comunes (Edificio para Salón Comunal, Portería, Espacios para depósitos estacionarios de basuras, Zonas Verdes y Libres, Franja de C.T.B. Número 15. Parqueaderos Comunes y Equipos). -----

Artículo 29. Entrega de los Bienes Comunes por Parte del Propietario Inicial. -----

CAPÍTULO VIII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

Artículo 30. Determinación. -----

Artículo 31. Obligatoriedad y Efectos. -----

Artículo 32. Modificación de Coeficientes. -----

CAPÍTULO IX. DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS.

Artículo 33. Participación en las Expensas Comunes Necesarias. -----

ARTÍCULO 34. Presupuesto Provisional. -----

Artículo 35. Déficit Presupuestal. -----

Artículo 36. Incumplimiento en el Pago de Expensas. -----

54
22



Artículo 37. Impuestos y Tasas.

CAPÍTULO X. DE LA PROPIEDAD

HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA.

Artículo 38. Objeto de la Persona Jurídica.

Artículo 39. Naturaleza y Características.

Artículo 40. Recursos Patrimoniales.

Artículo 41. Fondo de Imprevistos.

Artículo 42. Liquidación de la Persona Jurídica.

Artículo 43. Certificación sobre Existencia y Representación Legal de la Persona Jurídica.

CAPÍTULO XI. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL.

Artículo 44. Enumeración.

Artículo 45. Orden Jerárquico.

CAPÍTULO XII. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

Artículo 46. Integración y Alcance de sus Decisiones.

Artículo 47. Naturaleza y Funciones.

Artículo 48. Reuniones.

Artículo 49. Reuniones por Derecho Propio.

Artículo 50. Reuniones de Segunda Convocatoria.

Artículo 51. Reuniones No Presenciales.

Artículo 52. Decisiones por Comunicación Escrita.

Artículo 53. Decisiones en Reuniones no Presenciales.

Artículo 54. Quórum y Mayorías.

Artículo 55. Decisiones que Exigen Mayoría Calificada.

Artículo 56. Actas.

Artículo 57. Procedimiento Ejecutivo.

Artículo 58. Impugnación de Decisiones.

CAPÍTULO XIII. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Artículo 59. Obligatoriedad.

Artículo 60. Quórum y Mayorías.

Artículo 61. Funciones del Consejo de Administración.



CAPÍTULO XIV. ADMINISTRADOR.

Artículo 62. Naturaleza del Administrador.

Artículo 63. Funciones del Administrador.

Artículo 64. Administración Provisional.

CAPÍTULO XV. REVISOR FISCAL.

Artículo 65. Obligatoriedad.

Artículo 66. Funciones del Revisor Fiscal.

CAPÍTULO XVI. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Artículo 67. Solución de Conflictos.

**CAPÍTULO XVII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO EN LAS
OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**

Artículo 68. Clases de Sanciones por Obligaciones No Pecuniarias.

Artículo 69. Imposición de Sanciones.

Artículo 70. Ejecución de las Sanciones por Incumplimiento de las
Sanciones No Pecuniarias.

Artículo 71. Impugnación de las Sanciones por Incumplimiento de
Obligaciones No Pecuniarias.

Artículo 72. Conductas Susceptibles de Sanciones por Incumplimiento de
las Sanciones No Pecuniarias.

CAPÍTULO XVIII. DISPOSICIONES VARIAS.

Artículo 73. Transferencia de los Bienes Privados.

Artículo 74. Servicio de Vigilancia.

Artículo 75. Empleados.

Artículo 76. Remoción de Escombros.

Artículo 77. Instalación de Rejas.

Artículo 78. Cuerpos Ciertos.

Artículo 79. Incorporación.

Artículo 80. Servidumbres y Autorizaciones.

Artículo 81. Inventarios y Balances.

Artículo 82. Previsiones sobre Reserva de Derechos del Propietario Inicial
Mientras se Construye y Transfiere la Totalidad del Inmueble.

Artículo 83. Construcción por Sectores o Bloques.

6378



Artículo 84. Cláusulas Transitorias: Entrega de la administración y de los Bienes Comunes.

CAPÍTULO XIX. DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

Artículo 85. Determinación de las Ciento Ochenta y cuatro (184) Unidades Privadas o

Casas del Conjunto.

CAPÍTULO PRIMERO (I). OBJETO Y DEFINICIONES. -

ARTÍCULO 1. OBJETO Y EFECTOS: El objeto de este Reglamento de acuerdo al régimen estatuido en la Ley 675 de dos mil uno (2001), es la de regular la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal del Conjunto en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Por el presente estatuto se respeta la función social y ecológica de la propiedad se propende por la convivencia pacífica y solidaridad social, el respeto a la dignidad humana para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley. Se reglamentan las actuaciones de la Asamblea, del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por el incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias, consultando el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e Impugnación de los propietarios de los inmuebles que conforman el Conjunto. Por este estatuto se someten los inmuebles que conforman LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, al régimen de la Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) así como en todas las demás normas legales que posteriormente la modifiquen, reglamenten o deroguen. Para tal efecto, este Reglamento se ocupa de lo siguiente:

1) Determinar los bienes de propiedad privada o exclusiva de los



conforman y los bienes de uso común y común de uso exclusivo de todos los propietarios del Inmueble.

2) Determinar la participación en la copropiedad y expensas comunes.

3) Consagrar los derechos y obligaciones de los titulares de derecho reales y simples ocupantes o moradores del inmueble.

4) Señalar los órganos de Administración de la Persona Jurídica LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, indicando sus funciones.

5) Determinar las demás materias exigidas por la Ley.

Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante la Licencia de Construcción, los planos Arquitectónicos, los planos de Propiedad Horizontal, con sus respectivos cuadros de áreas, la Especificaciones de Urbanismo y Construcción y las Condiciones de Seguridad y Salubridad que adelante se mencionan, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados. Las normas reglamentarias y las limitaciones que aquí se establecen han sido adoptadas libremente por el propietario de las unidades que corresponden al citado inmueble, en concordancia con la Ley 675 de tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001).

En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión del uso y goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento.

ARTÍCULO 2. NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 de dos mil uno (2001) así como las normas que se expidan para reglamentarla, en la medida en que conserven su vigencia legal. En este sentido, una vez se registre ante la autoridad competente surgirá la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de dos mil uno (2001) ya mencionada,

6378

10

AA

13611010



conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular de LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes

privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de propiedad horizontal. Este estatuto se ocupará de regular la administración, dirección y control de la persona jurídica LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, la cual es de naturaleza civil, sin animo de lucro y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con el Artículo 32 de la Ley 675 ya mencionada. -----

Cuando en el presente Reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicaran en su orden lo siguiente: -----

- 1) Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas. -----
- 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. -----
- 3) Las disposiciones de la Ley Noventa y Cinco (95) de mil ochocientos noventa (1890) y del Capítulo Tercero (III), Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil Colombiano. -----
- 4) Las disposiciones del Código Civil y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía. -----
- 5) Las disposiciones del Código de Comercio. -----
- 6) La Jurisprudencia Nacional. -----
- 7) La Doctrina Nacional. -----

ARTÍCULO 3. DEFINICIONES: Para efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes Definiciones: -----



Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del Inmueble.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios del Conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Conjunto ó Inmueble: Desarrollo inmobiliario, conformado en este caso, por bloques de casas con sus dependencias comunales levantadas sobre un lote de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, si los hubiere, dependencias de portería y equipamiento comunal.

Conjunto de Uso Residencial: Inmueble cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la Normatividad urbanística vigente.

Bienes Privados o de Dominio Particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública a través de zonas comunes.

Bienes Comunes: Partes del Conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes Comunes Esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros que conforman la estructura, los ductos y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o



637b 11

losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. La parte del terreno sobre el cual está construido el Conjunto Residencial, que en los planos del proyecto urbanístico se identificó y surgió como C.T.B. Número 15 con área de quinientos

veinticinco punto treinta y cuatro metros (525.34 m²), con los linderos que la demarcaban antes del englobe de que fuera objeto, descritos y alinderados en el literal B de la Cláusula Tercera del Acto 1 de este documento, con las restricciones y disposiciones del Decreto 012 de enero dieciocho (18) de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., para el servicio de los propietarios del Conjunto y de la Urbanización la Primavera. -----

Expensas Comunes Necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. -----

Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la mencionada ley de propiedad horizontal. -----

Coefficientes de Copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la Asamblea de Propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Inmueble. -----

Propietario Inicial: Titular del derecho de dominio sobre los inmuebles determinados, que por medio de manifestación de voluntad contenida en esta escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. -----

Área Privada Construida: Extensión superficial cubierta de cada uno de



privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. -----

Área Privada Libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. -----

Planos de Alinderamiento: Documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privadas y comunes y muestran la localización y área general y de la zona de reserva. Estos se protocolizan con esta escritura que contiene el reglamento de copropiedad. Son aprobados por la Curaduría y de éstos se obtienen las áreas, descripción y linderos de las unidades privadas y la determinación de los bienes comunes. -----

Normatividad: Las disposiciones que se aplican para todos los efectos de aplicación del régimen de propiedad horizontal son en orden jerárquico los siguientes: El presente reglamento, la Ley 675 de dos mil uno (2001), el Código Civil, el Código de Comercio, la Jurisprudencia y la Doctrina Nacionales. -----

Parqueadero, parqueo o garaje: Espacio para estacionamiento de un vehículo de uso comunal en este Conjunto. -----

ARTÍCULO 4. REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Los propietarios de LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL de la nomenclatura indicada, pueden introducir reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal o acogerse la legislación vigente en el momento de la reforma, previa protocolización del Reglamento modificado, con el aporte del Acta correspondiente a la Asamblea en la que se tomó tal decisión. En el caso de que la reforma esté orientada a la modificación física del inmueble, se protocolizará la Licencia de Construcción respectiva emitida por la Entidad Distrital competente. -----

PARÁGRAFO: Reglamentación Interna: Los propietarios del Conjunto pueden adoptar la reglamentación interna o estatutos de administración para el inmueble siempre y cuándo ésta sea compatible con la Ley y lo establecido en este Reglamento. Igualmente, dicha Reglamentación, puede



elevarse a escritura pública por decisión de la Asamblea General de Propietarios. -----

CAPÍTULO II. PROPIETARIO Y TÍTULOS.

ARTÍCULO 5. PROPIETARIO: La Sociedad **ESPACIOS E IDEAS S.A.**, es propietaria del lote

de terreno y las construcciones en el levantadas, que conforman el inmueble denominado por el presente acto como **LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL** ubicado en la señalada Manzana 20 de la Urbanización La Primavera de la nomenclatura indicada. Esta Sociedad comercial anónima, con domicilio en Bogotá, Distrito Capital, constituida por medio de la Escritura Pública Número Escritura Publica Número 916 del once (11) de Abril de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la Notaría 25 de esta ciudad, con las debidas reformas inscrita el veintitrés (23) de Abril de mil novecientos ochenta y siete (1987) bajo el Número 209852 del Libro IX, de la Cámara de Comercio, con Nit: 800.004.478-7, esta representada legalmente por su gerente, **CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.486.551 expedida en Bogotá. -----

ARTÍCULO 6. TÍTULOS: La Sociedad **ESPACIOS E IDEAS S.A.**, es propietaria del lote de terreno y las edificaciones que conforman **LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL** de la nomenclatura indicada, en virtud de la siguiente titulación: -----

1) **EL LOTE DE TERRENO:** Conformado, por dos (2) predios debidamente englobados en los términos del Acto 1 de esta escritura, englobe que dio origen al lote que se denomina como Manzana 20 de la Urbanización La Primavera de esta ciudad, adquiridos a título de compraventa, celebrada con la Sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S. A.** y **CONCRETO S.A.**, mediante la Escritura Pública Número 0214 de veinticuatro (24) de Enero de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) de Bogotá, Distrito Capital y con el debido registro. -----



2) LAS CONSTRUCCIONES DEL CONJUNTO: Constituidas por las unidades privadas denominadas casas con todas sus anexidades y dependencias comunales que conforman el inmueble, en razón de haberlas construido a expensas de la Sociedad Propietaria Inicial y según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la precitada Licencia de Construcción. -----

El propietario actual del Inmueble que se determina y singulariza en el Capítulo siguiente de este reglamento en calidad de titular del derecho de dominio pleno y exclusivo sobre él, habiendo resuelto investirlo del régimen de propiedad horizontal, estatuido en la Ley 675 de dos mil uno (2001) otorgará este reglamento a quienes adquieran la categoría de propietarios de las unidades privadas o casas en que se ha dividido el Conjunto o en general para los titulares de derechos sobre dichos inmuebles. -----

CAPÍTULO III. DETERMINACIÓN DEL CONJUNTO.

ARTÍCULO 7. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS: El inmueble LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, esta localizado en la Calle 23 Sur Número 102-36 de Bogotá Distrito Capital de la Urbanización La Primavera. Este lote de terreno se determina actualmente por las siguientes especificaciones de cabida superficial medidas y linderos según lo estipulado en el Acto Número 1 de este documento, a saber: -----

CABIDA SUPERFICIAL: Ocho mil setecientos veintiocho punto setenta y un metros cuadrados (8728.71 m²). -----

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: El que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Sur. -----

LINDEROS: (Tomados del plano número CU-K25/4-03). -----

POR EL ORIENTE: Partiendo del mojón 92 al mojón 27 pasando por los puntos 25, 25 a, 26 y 26 a, en línea curva y en distancias sucesivas de cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 m), cuarenta punto ochenta y cuatro metros (40.84 m), diecinueve punto treinta y un metros

6378

AA

13611013



(19.31m), once punto veintisiete metros (11.27 m) y once punto veintisiete metros (11.27 m) respectivamente con vía local V 4E Número 8 de la Urbanización. POR EL SUR: Del mojón 27 al mojón 28 b pasando por el mojón 28 en línea recta y distancias sucesivas de ochenta y un

punto cero tres metros (81.03 m) y cuatro punto cincuenta metros (4.50 m) respectivamente, con Control Ambiental Número 1 de la Avenida El Tintal (Carrera 102) de la nomenclatura urbana. POR EL OCCIDENTE: Del mojón 28 b al mojón 24 pasando por los mojones 29, 30 y 91 en línea mixta y distancias sucesivas de diecisiete punto un metros (17.01 m), doce punto cincuenta y tres metros (12.53 m), sesenta y ocho punto cincuenta y un metros (68.51 m) y cinco punto cero dos metros (5.02 m) respectivamente, con vía local V5 Número 2 hoy Calle 23 sur de la nomenclatura urbana. POR EL NORTE: Del mojón 24 al mojón inicial 92 y encierra pasando por los mojones 23 y 90 y cierra en línea quebrada y en distancias sucesivas de ciento cuatro punto ochenta y cuatro metros (104.84 m), cinco metros (5.00 m) y veintisiete punto ochenta metros (27.80 m) parte con la Cesión Tipo B Número 2 de la Manzana 4 y parte con Zona Verde Adicional Número 1 de la Urbanización.

ARTÍCULO 8. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO: LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, de la señalada Urbanización La Primavera, distinguido con la nomenclatura Oficial Calle 23 Sur Número 102-36, levantado sobre el predio resultante del englobe de los lotes que se denominan Manzana 20 y Cesión Tipo B Número 15, consta de ciento ochenta y cuatro (184) unidades privadas o casas, construidas en tres (3) pisos, localizadas en 6 Bloques o Interiores que igualmente se denominan Módulos, Números A, B, C, D, E y F respectivamente. Los Bienes comunes generales del Conjunto, según planos son las siguientes: El lote de terreno, el Edificio para Salón comunal, portería y administración, treinta y cinco (35) parqueaderos comunes que incluyen nueve (9) de visitantes y uno (1) de minusválidos; espacio para depósito



estacionarios de basuras, zonas verdes y recreacionales (antejardines y aislamientos) y franja de zona verde para C. T. B., circulaciones peatonales y vehiculares y espacios para sub-estaciones de servicios. -----

PARÁGRAFO 1: Formando parte integrante del lote de terreno, se encuentra la zona o franja que antes de su englobe como ya ha quedado dicho, se identificaba en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 de Bogotá, en la Escritura Pública de Constitución de la Urbanización la Primavera que lleva el Número 2997 del diez (10) de Octubre de dos mil uno (2001) otorgada en la Notaría 45 de Bogotá, debidamente aclarada y en la escritura pública por la cual se le transfirió el dominio a Espacios e Ideas como Cesión Tipo B Número 15 con un área de quinientos veinticinco punto treinta y cuatro metros cuadrados (525.34 m²). con folio de MATRÍCULA inmobiliaria Número 50S-40380094 y con los linderos descritos en los citados instrumentos públicos y el literal B) de la Cláusula Tercera del Acto 1 de este instrumento, no obstante haber sido englobada, continuará sujeta a las restricciones y disposiciones del Decreto 12 del dieciocho (18) de Enero del mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., como ya se indico anteriormente, mantendrá la destinación de vía peatonal al servicio de la Urbanización la Primavera con que surgió a la vida jurídica, destinación y naturaleza que no podrán ser modificadas por la Copropiedad por expresa disposición legal y normativa. -----

Las áreas comunes de cada una de las casas ó unidades privadas del Conjunto son los muros estructurales, de fachadas, medianeros, ductos, cubiertas según se señalan en los planos que hacen parte de este documento. -----

ARTÍCULO 9. ESPECIFICACIONES DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL de la nomenclatura indicada. -----

El inmueble es un Conjunto de vivienda no cerrado, que tiene las siguientes especificaciones: -----

CIMENTACIÓN: Viga T invertida de sección 40 cm por 15 cm por 35 cm,



en concreto de 3000 PSI y sobre colchón de recebo de mínimo 40 cm de espesor. -----

ESTRUCTURA: Mampostería estructural construida con bloque estructural tipo Santa Fe o similar. El mismo tipo de bloque se usa para muros de fachadas e interiores. -----

Placa de contrapiso con espesor de 8 cm fundida en concreto de 3000 PSI y malla electrosoldada M 1.31. -----

Placas estructurales macizas de 4.5 cm con vigas descolgadas de 13 cm fundida con formaleta metálica de acuerdo a diseño estructural (diferente a la Casa Modelo). Concreto de 3000 PSI, refuerzo en vigas de acuerdo a diseño estructural y malla electrosoldada M 0.84. -----

Celdas fundidas con grouting en muros de acuerdo a diseño estructural. ----

CUBIERTA: Teja en fibrocemento sobre perfiles metálicos en Cold Roll. Teja plástica sobre escalera para iluminación. -----

ENCHAPES: Cerámica 20 x 20 en piso de cabina de la ducha. -----

CARPINTERÍA METÁLICA: Puerta principal y del patio en lámina calibre 20, al igual que la ventanería y el marco de la puerta del baño. Pintura Electroestática en polvo. -----

CARPINTERÍA MADERA: Puerta baño en aglomerado. -----

APARATOS: Aparatos sanitario y lavamanos blanco en línea económica en el baño del segundo nivel. El baño del tercer nivel debe ser construido por el comprador. -----

Ducha sin mezclador. -----

Lavadero en concreto con espacio para acumulación de agua. -----

Mesón de cocina acabado en concreto con granito pulido. -----

CERRADURAS: Para puerta principal y de baño. -----

ZONAS COMUNALES: Salón comunal construido con estructura convencional placas y columnas en concreto de 3000 PSI, mampostería en bloque. Ventanería en lámina y vidrio. Cubierta en teja de fibrocemento. ---

Zona de Parqueo en adoquín de arcilla sobre relleno en recebo. ---

SERVICIOS PÚBLICOS: -----



ENERGÍA: Cada casa se entregará con el servicio instalado con medidor monofásico y tomas e interruptores de acuerdo a casa modelo. -----

AGUA: Se entregará el servicio con su respectivo medidor para el suministro de lavaplatos, cocina, lavadero y baño del segundo piso. -----

TANQUE DE RESERVA DE AGUA: Cada uno de los copropietarios será responsable por la instalación del Tanque de Reserva de Agua de acuerdo a las recomendaciones del constructor y a su costo. -----

TELÉFONO: La red de teléfonos al interior de la Manzana quedando pendiente la conexión y alambrada interna una vez el comprador cancele los servicios de conexión en la empresa. -----

GAS: La red de gas exterior a las viviendas así como el nicho para instalar el medidor serán entregados. Será por cuenta del comprador la construcción de la red interna y la cancelación de los derechos de conexión que incluyen el medidor. -----

NOMENCLATURA: Se colocará identificación para cada Casa, Bloque y la identificación del acceso principal. -----

CAMBIO DE ESPECIFICACIONES: La Sociedad Propietaria Inicial, durante el proceso de construcción del Conjunto, se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad. -----

ARTÍCULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. El inmueble LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL de la nomenclatura indicada, esta construido de conformidad con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, los Estudios de Suelos y los Cálculos Estructurales, debidamente aprobados por la precitada Licencia de Construcción y ejecutados por Profesionales especializados en la materia. Este Conjunto tiene las redes de servicios de alcantarillado, Acueducto, Energía e instalaciones para el suministro de Gas y la red de Teléfonos servicios que serán suministrados por las respectivas Empresas de servicios, mediante pagos respectivos de los nuevos propietarios. -----

Las Unidades privadas tienen los servicios sanitarios correspondientes (baños) según lo anotado en los planos; la altura libre de los pisos es de

6x
19



aproximadamente dos punto veinte metros (2.20 m), la impermeabilización, las áreas de ventilación e iluminación son las adecuadas. Los Bloques o Interiores de Casas se hallan debidamente cimentados; cuentan con estructura, escaleras según planos y puertas que permiten

su fácil y seguro acceso y desocupación. Igualmente las zonas de circulación y accesos vehiculares y peatonales, las áreas verdes y recreacionales, las áreas de parqueaderos y las dependencias comunales del Conjunto son las adecuadas, de acuerdo con las Normas vigentes del Distrito Capital. De lo anterior se permite garantizar que Las Unidades Privadas o Casas del Conjunto cumplen en debida forma con las condiciones de **SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.** -----

CAPÍTULO IV. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 11. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

La propiedad horizontal del Conjunto se extinguirá por alguna de las siguientes causales de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 9 de la mencionada Ley de propiedad horizontal: -----

- 1) La destrucción o el deterioro total del inmueble o de las edificaciones que lo conforman, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el 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 Conjunto. -----
- 3) La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

PARÁGRAFO. En caso de demolición o destrucción total del Conjunto o de las edificaciones que lo conforman, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con



coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

ARTÍCULO 12. PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue 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 13. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD: En el evento de la extinción de la propiedad horizontal del Conjunto y una vez registrada la respectiva escritura, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. -----

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, 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 porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. -----

CAPÍTULO V. RECONSTRUCCIÓN DE L CONJUNTO.

ARTÍCULO 14. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA: Se procederá a la reconstrucción del Conjunto en los siguientes eventos: -----

- 1.) Cuando la destrucción o deterioro del Conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. -----
- 2.) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de

16



propiedad.

PARÁGRAFO 1: Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 2: Reconstruido el Conjunto,

subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 15. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO:

Cuando la destrucción o deterioro afecte una edificación que haga parte del Conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la edificación. Corresponderá al propietario del bien o los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2º del ARTÍCULO 14 de este estatuto.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Conjunto ubicados en la edificación, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del Artículo 10 de la precitada Ley de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTÍCULO 16. SEGUROS: En el evento en que el seguro contratado por la Administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario deberá contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su Unidad Privada o casa por el valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad cubriera



asegurada por el mismo riesgo y por exigencias de alguna entidad financiera. -----

CAPÍTULO VI. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTÍCULO 17. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Los bienes privados o de dominio particular denominadas casas, que conforman el Conjunto se identifican por sus especificaciones de áreas, medidas y linderos consignados en los planos que hacen parte de este Reglamento y según descripción que se consigna en el Artículo 85 de este estatuto. -----

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

PARÁGRAFO: De conformidad con lo establecido en la citada Ley de Propiedad Horizontal, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

ARTÍCULO 18. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Los acreedores hipotecarios pueden dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre el Conjunto atendiendo lo dispuesto para el efecto en la ley, 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

61



privadas con pago de 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. ----

ARTÍCULO 19. 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 con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. -----
- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----
- 3) Se prohíben a los propietarios elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Igualmente en el primer piso le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción. tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- 4) Las demás previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal. -----

CAPÍTULO VII. BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 20. ALCANCE Y NATURALEZA: Los bienes, los elementos y zonas del Conjunto que permiten o facilitan la existencia y estabilidad



funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. -----

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y lo consignado en este reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO 1: Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. -----

PARÁGRAFO 2: Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, se autoriza por este reglamento la explotación económica de los bienes comunes, siempre y cuando esta autorización 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 dará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de las edificaciones, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Conjunto o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea general. -----

PARÁGRAFO 3: Queda entendido, al tenor de lo establecido en el Artículo 8 de esta reglamentación que el área que corresponde a la zona de terreno demarcada en los planos del proyecto Urbanístico general como Cesión Tipo B Número 15, no obstante el englobe con la Manzana 20 efectuado para el desarrollo del Conjunto sobre el cual recaen las presentes declaraciones, no podrá ser objeto de explotación económica alguna en razón a la destinación de vía peatonal con que surgió a la vida jurídica, ni de cerramiento que



impida el cumplimiento de su destinación específica.

ARTÍCULO 21. CLASIFICACIÓN Y

DEFINICIÓN: La propiedad común del Conjunto se clasifica para todos los efectos generales de este Reglamento en:

A) Bienes Comunes Por su Necesidad: A.1) Bienes comunes esenciales y A.2) Bienes comunes no esenciales.

A.1) Bienes Comunes Esenciales, Básicos o Fundamentales de la Copropiedad: Son aquellos que hacen posible la existencia, seguridad, conservación uso y goce adecuado del inmueble y que tiene tal carácter por su naturaleza o por mandato de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001).

Estos bienes son del dominio indivisible e inalienable de todos los copropietarios de unidades privadas y se relacionan a continuación en forma no taxativa:

A.1.1) Bienes que se localizan en el primer piso: Acceso vehicular, circulación vehicular y de maniobras, accesos y vías peatonales y Franja de Cesión tipo B Número 15, muros estructurales y ductos para los bloques o Interiores que agrupan las casas.

A.1.2) Bienes que se localizan en segundo y tercer pisos: Muros estructurales y ductos para los bloques o Interiores que agrupan las casas.

A.1.3) Cubiertas en general y lote de terreno.

Aunque muebles por naturaleza son Bienes Comunes Esenciales las instalaciones de Servicios Básicas, a saber:

A.1.4) Instalación de acueducto: Desde el punto de conexión a las redes de acueducto y alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada.

A.1.5) Instalación telefónica: Consta de ductos y cables hasta las cajas principales de toda propiedad separada.

A.1.6) Instalación de Energía: Desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía, según lo indique CODENSA S. A. con las limitaciones de servidumbre impuestas para transformadores y cables sub-



estaciones, instalaciones y demás equipos. -----

A.1.7) Instalación de gas: consta de conexión de los tubos hasta la entrada de cada unidad privada. -----

PARÁGRAFO 1: Dentro de los bienes comunes esenciales de la Copropiedad, como se indica en el literal A.1.1, se encuentra el lote de terreno donde se levanta el Conjunto Residencial y como parte de este la zona de terreno que antes del ya mencionado englobe se denominaba Cesión Tipo B Número 15 con un área de quinientos veinticinco punto treinta y cuatro metros cuadrados (525.34 m²) y con los linderos descritos en la escritura de constitución de la Urbanización la Primavera, los cuales se consignan en la Cláusula Tercera del acto 1 de este documento. -----

PARÁGRAFO 2: Dicha franja de Cesión Tipo B Número 15 cuyos linderos particulares se consignan en la precitada Cláusula de este Acto están sustentados en los planos de propiedad horizontal que se protocolizan, representativamente para determinar la ubicación física dentro del terreno de mayor extensión, sin que pueda entenderse que es la voluntad de la Sociedad Compareciente efectuar su desenglobe, y para aclarar, para todos los efectos que correspondan que continuará sujeta a las restricciones y disposiciones del Decreto 012 de Enero dieciocho (18) de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., y por lo mismo no podrá ser jamás desafectada por la Asamblea General de Propietarios de la Primavera Conjunto Residencial Manzana 20, ni ser sujeto de explotación económica en los términos de la Ley 675 de 2001, ni modificarse la destinación de vía peatonal de uso público al servicio de los usuarios de la Urbanización. Por lo tanto, ni los copropietarios de las unidades privadas, individualmente o reunidos en asamblea general podrán modificarla ni restringir su libre uso y paso. -----

A.2) Bienes Comunes No Esenciales: Son los bienes no esenciales en razón de su uso, necesarios para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad del Conjunto y el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, tales como el edificio comunal, los parqueaderos de visitantes, las zonas verdes comunales, los parqueaderos de residentes de uso

19

AA

13611516

65



comunes, dependencias de basuras, zonas exteriores que no formen parte de accesos y circulaciones, portería, y los elementos comunales o accesorios para servicios, aparatos, iluminación, etc. -----

B) Bienes Comunes por su Utilización. Esta

clasificación tiene como fin distribuir entre los propietarios de los bienes privados los gastos de conservación, mantenimiento, administración y funcionamiento de dichos bienes. En igual forma se distribuirán los fondos de reserva y las rentas que eventualmente produjeran estos bienes de uso y goce general o de determinado grupo de unidades. Esta clasificación se divide en Bienes Comunes: B.1) Generales; B.2) Sectoriales y B.3) Comunes de uso exclusivo. -----

B.1) Bienes Comunes Generales: Bienes destinados al uso común de los propietarios del Conjunto que se relacionan en forma no taxativa: -----

B.1.1) Parqueaderos de residentes. -----

B.1.2) Parqueaderos de visitantes. -----

B.1.3) Acceso y circulación Peatonal. -----

B.1.4) Circulaciones y acceso vehicular. -----

B.1.5) Espacio para Deposito estacionario de basuras. -----

B.1.6) Edificio para Salón Comunal. -----

B.1.7) Zonas verdes y zonas libres. -----

B.1.8) Portería y administración. -----

B.2) Bienes Comunes Sectoriales: -----

No se diseñan Bienes Comunes Sectoriales en este Conjunto. -----

B.3) Bienes Comunes de Uso Exclusivo: De acuerdo a lo estipulado en la mencionada Ley de propiedad horizontal se definen así a los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado y que podrán ser asignados de manera exclusiva a propietarios de bienes privados que por su ubicación puedan disfrutarlos. En el presente Conjunto no se asignan bienes comunes de



Uso exclusivo a los propietarios. -----

ARTÍCULO 22. ÁREAS DE LOS BIENES COMUNES: Las áreas de los principales bienes comunes por niveles, extractadas del cuadro de áreas para propiedad horizontal que se consigna en el Plano Número 11 de 11 que forma parte de este documento, debidamente aprobadas son las siguientes: -----

ÁREAS COMUNES

Libres Construidas

NIVEL PRIMER PISO

Área muros y ductos comunales de las 184 Casas 331.90

Portería, administración y Salón Comunal 75.37

Zonas verdes y recreativas;

35 Parqueaderos, circulaciones vehiculares y accesos 3472.91

Muros Cerramiento Patios 60.72

Zona para C.T.B. Número 15 525.34

ÁREA TOTAL LIBRE COMUNAL NIVEL PRIMER

PISO 4058.97

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA COMUNAL

NIVEL PRIMER PISO 407.27

NIVEL SEGUNDO PISO

Área muros y ductos comunales de las 184 Casas 314.64

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA COMUNAL NIVEL

SEGUNDO PISO 314.64

NIVEL TERCER PISO

Área muros y ductos comunales de las 184 Casas 314.64

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

COMUNAL NIVEL TERCER PISO 314.64

ÁREA TOTAL LIBRE COMUNAL

DEL CONJUNTO 4058.97

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA COMUNAL DEL CONJUNTO 1036.55

ÁREA CUBIERTAS COMUNALES 4146.00

ÁREA DEL LOTE 8728.71 M2

ARTÍCULO 23. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO

ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades Distritales

6378



AA 13611020

66
64



competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá

desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. -----

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, zonas exteriores mencionadas ó demás dependencias comunales no esenciales, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos ó de zonas, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables. -----

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 Conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO 2: No se aplicarán 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 reglamento de propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 24. 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 artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. -----

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados del Conjunto. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en los Artículos 25 y 26 del Capítulo VII de la mencionada ley. -----

Los bienes comunes se encuentran determinados por su área y según convenciones en los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con este reglamento. -----

ARTÍCULO 25. ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y FACHADAS:

Teniendo en cuenta que la estructura de las unidades privadas denominadas casas está soportada por elementos y muros estructurales tal como se indican en los planos de Propiedad Horizontal con líneas oblicuas paralelas a cuarenta y cinco grados (45) grados, estos no podrán demolerse ni en todo ni en parte. -----

PARÁGRAFO 1: Disposición sobre Muros Estructurales: -----

Privados de la Casa: No obstante los planos señalar los muros internos de las Unidades Privadas denominadas casas como área privada, estos tampoco podrán ser demolidos o modificados en razón al carácter estructural que igualmente desempeñan y cualquier anomalía o eventualidad por esta causa es imputable directamente al propietario infractor. Sin embargo, estos elementos podrán ser utilizados en su parte interna con tal de que este uso no implique variación en la volumetría exterior o distribución interior o algún cambio en la estructura general de las unidades privadas o de las cargas que soportan. -----

Fachadas: Igualmente todos los muros que conforman las fachadas tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Los vidrios de las ventanas exteriores de las unidades privadas denominadas casas



tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas esta limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así las cosas, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o

modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada salvo cuándo en ambos casos, medie acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea, según diseños aportados por el constructor. -----

ARTÍCULO 26. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes del Conjunto es proporcional al área privada de su unidad de acuerdo con los Coeficientes o Índices de Copropiedad relacionados en la Tabla Número 1 del Artículo 30 del Capítulo VIII del presente Reglamento. Adicionalmente se establecen como obligaciones y derechos de los propietarios los siguientes: -----

- 1) Servirse de los bienes y zonas comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. -----
- 2) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- 3) Solicitar de la Administración, cualesquiera de los servicios que esta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. -----
- 4) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios, con derecho a voz y voto. -----
- 5) Ejecutar por su cuenta la obras y actos urgentes que exijan la conservación y reparación del Conjunto, cuándo no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados. -----
- 6) Pedir al juez competente la imposición de multas según lo indicado en esta reglamentación. -----



7) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

8) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes o índices de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.

9) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del inmueble.

10) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.

11) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.

12) Pagar las primas de seguro contra incendio y terremoto correspondientes, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General de Propietarios y este Reglamento.

ARTÍCULO 27. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes del Conjunto es proporcional al área privada de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los Coeficientes o Índices de Copropiedad relacionados en la Tabla respectiva del Artículo 30 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 28. DISPOSICIONES SOBRE EL USO DE LOS BIENES COMUNES (EDIFICIO PARA SALÓN COMUNAL, PORTERÍA, ESPACIO PARA DEPÓSITOS ESTACIONARIOS DE BASURAS, ZONAS VERDES Y LIBRES, FRANJA DE C.T.B. NUMERO 15, PARQUEADEROS COMUNES Y EQUIPOS).

1) Edificio para Salón Comunal: Esta Edificación, se halla construida



para la utilización y disfrute de los propietarios de la totalidad del Conjunto, específicamente asambleas, fiestas, reuniones, juegos cubiertos o similares. La reglamentación del uso es privativo al Consejo de Administración, debidamente delegado por la Asamblea General de

Propietarios, quien deberá establecer entre otros el posible canon de arrendamiento, horarios y fechas de utilización en forma equitativa para todos los propietarios; y su mantenimiento será ejercido y supervisado por el Administrador del Conjunto. Igualmente el Consejo de Administración reglamentará el posible arrendamiento del inmueble a terceros si fuere procedente. -----

PARÁGRAFO PROVISIONAL: La Sociedad Propietaria Inicial, no estará obligada a construir y entregar este Edificio Comunal hasta tanto no se hayan terminado y entregado por lo menos el setenta por ciento (70%) de la totalidad de los inmuebles que conforman el Conjunto, dentro de los plazos fijados por la Licencia de Construcción. -----

2) **Portería con Todas sus Instalaciones:** Estas dependencias desempeñan entre otros servicios el respectivo control del Conjunto y su mantenimiento y reglamentación del uso debe ser dictado por el Consejo de Administración, debidamente delegado por la Asamblea General de Propietarios. -----

3) **Espacios para Depósitos estacionarios de Basuras:** Estas instalaciones se destinan para el uso de todos los propietarios del Conjunto, su mantenimiento y reglamentación del uso debe ser dictado por el Consejo de Administración, debidamente delegado por la Asamblea General de Propietarios. -----

4) **Zonas Verdes y Zonas Libres (Parqueaderos Comunes, Vías de Circulación Peatonal y Vehicular Comunales):** El mantenimiento de estas áreas compete a la administración del Conjunto a través del Consejo de Administración debidamente delegado por la Asamblea de General de Propietarios. -----



5) Cesión Tipo B Número 15: La pluricitada zona de terreno surgida con la denominación de Cesión Tipo B Número 15 que en virtud de su englobe quedo integrada material y registralmente al lote de terreno donde esta construido el mencionado Conjunto Residencial, es por lo mismo bien común esencial de la copropiedad, y la franja, que físicamente dentro del lote de terreno mayor la representa, esta demarcada como vía peatonal, queda sujeta a las restricciones del referido Decreto 012 de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., y debe conservar dicha destinación la cual no podrá ser modificada por la copropiedad. -----

6) Equipos: Tanque de Agua, Bombas y Similares: Estos elementos de uso y propiedad comunal, en caso de que se hallen instalados deben ser mantenidos por la copropiedad, a partir de la entrega de la primera unidad privada, de acuerdo con las respectivas cartas de garantía que aportarán los fabricantes. La Sociedad Propietaria Inicial, a partir de esa fecha queda desligada de cualquier responsabilidad ante las respectivas empresas de servicios y ante los mismos propietarios. -----

El mantenimiento y reglamentación de estos bienes comunes debe ser dictado por el Consejo de Administración, debidamente delegado por la Asamblea General de Propietarios. -----

PARÁGRAFO 2: La sub-estación eléctrica con todos sus equipos e instalaciones es propiedad de CODENSA S.A. en las condiciones de servidumbre que se fijan para el servicio del Conjunto. -----

7) Normas sobre el Uso de los Parqueaderos. -----

No obstante los parqueaderos ser de uso común su utilización estará sujeta a las siguientes normas; las cuales consagran obligaciones de hacer y no hacer para los residentes, visitantes ó usuarios de estas dependencias: --

1. Ningún residente ó usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que señale el espacio o área demarcados. -----

2. Aun cuándo los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehiculos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. -----

69
67



3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de los absolutamente necesarios para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.

4. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general,

vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada.

5. Los residentes deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.

6. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta Norma, el causante será responsable por los daños causados.

7. Todo usuario de vehículos al ser avisado de que su vehículo esta botando gasolina, aceite o similar deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será' responsable de todo perjuicio.

8. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad de quince (15) km./hora, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.

9. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las Autoridades de Transito.

PARÁGRAFO 3:

El Consejo de Administración del Conjunto establecerá los horarios de utilización, posible arrendamiento por horas, la forma de mantenimiento y la equitativa distribución para que los parqueaderos de residentes puedan ser utilizados por todos los propietarios ya sea en turnos rotativos mensuales o similares o en tal forma que estos bienes Comunes sean accesibles para los residentes y visitantes del Inmueble únicamente, teniendo en cuenta que no se han construido parqueaderos para cada una de las viviendas.

ARTÍCULO 29. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Conjunto



tales como los elementos estructurales, accesos, rampas, zonas verde y libres y la Franja de C.T.B Número 15, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes. -----

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Conjunto, tales como zona de recreación y salón comunal, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo en los términos de lo estipulado en el Artículo 84 de este Estatuto. La entrega deberá incluir los documentos garantía de bombas y demás equipos, expedidas por sus fabricantes si los hubiere, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

PARÁGRAFO. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

CAPÍTULO VIII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTÍCULO 30. DETERMINACIÓN: Los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas del Conjunto están calculados con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del Conjunto. Estos coeficientes se consignan a continuación: -

TABLA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

No	Descripción	%
	BLOQUE (Modulo) A	
1	Casa Número 1	0.541
2	Casa Número 2	0.541
3	Casa Número 3	0.541
4	Casa Número 4	0.541
5	Casa Número 5	0.541
6	Casa Número 6	0.541
7	Casa Número 7	0.541
8	Casa Número 8	0.541
9	Casa Número 9	0.541



10	Casa Número 10	0.541
11	Casa Número 11	0.541
12	Casa Número 12	0.541
13	Casa Número 13	0.541
14	Casa Número 14	0.541
15	Casa Número 15	0.541

16	Casa Número 16	0.541
17	Casa Número 17	0.541
18	Casa Número 18	0.541
19	Casa Número 19	0.541
20	Casa Número 20	0.770
21	Casa Número 21	0.541
22	Casa Número 22	0.541
23	Casa Número 23	0.541
24	Casa Número 24	0.541
25	Casa Número 25	0.541
26	Casa Número 26	0.541
27	Casa Número 27	0.541
28	Casa Número 28	0.541
29	Casa Número 29	0.541
30	Casa Número 30	0.541
31	Casa Número 31	0.541
32	Casa Número 32	0.541
33	Casa Número 33	0.541
34	Casa Número 34	0.541
35	Casa Número 35	0.541
36	Casa Número 36	0.541
37	Casa Número 37	0.541
38	Casa Número 38	0.541
39	Casa Número 39	0.541

TOTAL BLOQUE (Modulo) A

21.325 00



BLOQUE (Modulo) B

40	Casa Número 1	0.541
41	Casa Número 2	0.541
42	Casa Número 3	0.541
43	Casa Número 4	0.541
44	Casa Número 5	0.541
45	Casa Número 6	0.541
46	Casa Número 7	0.541
47	Casa Número 8	0.541
48	Casa Número 9	0.541
49	Casa Número 10	0.541
50	Casa Número 11	0.541
51	Casa Número 12	0.541
52	Casa Número 13	0.541
53	Casa Número 14	0.541
54	Casa Número 15	0.541
55	Casa Número 16	0.541
56	Casa Número 17	0.541
57	Casa Número 18	0.541
58	Casa Número 19	0.541
59	Casa Número 20	0.541
60	Casa Número 21	0.541
61	Casa Número 22	0.541
62	Casa Número 23	0.541
63	Casa Número 24	0.541
64	Casa Número 25	0.541
65	Casa Número 26	0.541
66	Casa Número 27	0.541
67	Casa Número 28	0.541
68	Casa Número 29	0.541
69	Casa Número 30	0.541
70	Casa Número 31	0.541



71	Casa Número 32	0.541
72	Casa Número 33	0.541
73	Casa Número 34	0.541
74	Casa Número 35	0.541
75	Casa Número 36	0.541
76	Casa Número 37	0.541

77	Casa Número 38	0.541
----	----------------	-------

	TOTAL BLOQUE (Modulo) B	20.558%
--	--------------------------------	----------------

BLOQUE (Modulo) C

78	Casa Número 1	0.541
79	Casa Número 2	0.541
80	Casa Número 3	0.541
81	Casa Número 4	0.541
82	Casa Número 5	0.541
83	Casa Número 6	0.541
84	Casa Número 7	0.541
85	Casa Número 8	0.541
86	Casa Número 9	0.541
87	Casa Número 10	0.541
88	Casa Número 11	0.541
89	Casa Número 12	0.541
90	Casa Número 13	0.541
91	Casa Número 14	0.541
92	Casa Número 15	0.541
93	Casa Número 16	0.541
94	Casa Número 17	0.541
95	Casa Número 18	0.541
96	Casa Número 19	0.541
97	Casa Número 20	0.619
98	Casa Número 21	0.690
99	Casa Número 22	0.541
100	Casa Número 23	0.541



101	Casa Número 24	0.541
102	Casa Número 25	0.541
103	Casa Número 26	0.541
104	Casa Número 27	0.541
105	Casa Número 28	0.541
106	Casa Número 29	0.541
107	Casa Número 30	0.541
108	Casa Número 31	0.541
109	Casa Número 32	0.541
110	Casa Número 33	0.541
111	Casa Número 34	0.541
112	Casa Número 35	0.541
113	Casa Número 36	0.541
114	Casa Número 37	0.541
115	Casa Número 38	0.541
116	Casa Número 39	0.541
	TOTAL BLOQUE (Modulo) C	21.326 %
	BLOQUE (Modulo) D	
117	Casa Número 1	0.541
118	Casa Número 2	0.541
119	Casa Número 3	0.541
120	Casa Número 4	0.541
121	Casa Número 5	0.541
122	Casa Número 6	0.541
123	Casa Número 7	0.541
124	Casa Número 8	0.541
125	Casa Número 9	0.541
126	Casa Número 10	0.541
127	Casa Número 11	0.541
128	Casa Número 12	0.541
129	Casa Número 13	0.541
130	Casa Número 14	0.541

6378

AA

13611026



131	Casa Número 15	0.541
132	Casa Número 16	0.541
133	Casa Número 17	0.541
134	Casa Número 18	0.541
135	Casa Número 19	0.541
136	Casa Número 20	0.541

TOTAL BLOQUE (Modulo) D 10.82%

BLOQUE (Modulo) E

137	Casa Número 1	0.541
138	Casa Número 2	0.541
139	Casa Número 3	0.541
140	Casa Número 4	0.541
141	Casa Número 5	0.541
142	Casa Número 6	0.541
143	Casa Número 7	0.541
144	Casa Número 8	0.541
145	Casa Número 9	0.541
146	Casa Número 10	0.541
147	Casa Número 11	0.541
148	Casa Número 12	0.541
149	Casa Número 13	0.541
150	Casa Número 14	0.541
151	Casa Número 15	0.541
152	Casa Número 16	0.541
153	Casa Número 17	0.541
154	Casa Número 18	0.541
155	Casa Número 19	0.541
156	Casa Número 20	0.541

TOTAL BLOQUE (Modulo) E 10.82%

BLOQUE (Modulo) F

157	Casa Número 1	0.541
158	Casa Número 2	0.541



159	Casa Número 3	0.541
160	Casa Número 4	0.541
161	Casa Número 5	0.541
162	Casa Número 6	0.541
163	Casa Número 7	0.541
164	Casa Número 8	0.541
165	Casa Número 9	0.541
166	Casa Número 10	0.541
167	Casa Número 11	0.541
168	Casa Número 12	0.541
169	Casa Número 13	0.541
170	Casa Número 14	0.541
171	Casa Número 15	0.541
172	Casa Número 16	0.541
173	Casa Número 17	0.541
174	Casa Número 18	0.541
175	Casa Número 19	0.541
176	Casa Número 20	0.541
177	Casa Número 21	0.541
178	Casa Número 22	0.541
179	Casa Número 23	0.541
180	Casa Número 24	0.541
181	Casa Número 25	0.541
182	Casa Número 26	0.541
183	Casa Número 27	0.541
184	Casa Número 28	0.541
	TOTAL BLOQUE (Modulo) F	15.148%
	TOTAL	100.000%

ARTÍCULO 31. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS: El presente reglamento señala los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el Conjunto, los cuales determinan lo siguiente: -----

6378



- 1) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Conjunto.
- 2) El porcentaje de participación en la Asamblea general de propietarios.
- 3) El índice de participación con que cada uno de

los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

ARTÍCULO 32. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, de acuerdo a lo previsto en la mencionada Ley de Propiedad Horizontal, en los siguientes eventos:

- 1) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
- 2) Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.
- 3) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Conjunto.
- 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. ...

CAPÍTULO IX. DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS:

ARTÍCULO 33. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados del Conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes e



la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. -----

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. -----

Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. -----

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al Administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----

PARÁGRAFO 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 de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir por lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. -----

PARÁGRAFO 2: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Conjunto, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

ARTÍCULO 34. PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea General de Propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago

74
72



de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 35. DÉFICIT PRESUPUESTAL:

Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes, o no ingresen efectivamente en caja,

el Consejo de Administración, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad de dichos reajustes.

ARTÍCULO 36. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSA:

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 propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Conjunto. El acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

ARTÍCULO 37. IMPUESTOS Y TASAS:

Los Impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los propietarios en la proporción que se establece en el Artículo 30 de este Reglamento.

CAPÍTULO X. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA.

Según lo estipulado en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) se establece lo siguiente:

ARTÍCULO 38. 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



servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes 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 al 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 individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

ARTÍCULO 39. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación se refiere a LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL y su domicilio será Calle 23 Sur Número 102-36 de la ciudad de Bogotá D. C., donde ésta se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de mil novecientos ochenta y seis (1986). ---

PARÁGRAFO: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 40. RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 41. FONDO DE IMPREVISTOS: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al



uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. -----

La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del

respectivo año. -----

El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. -----

ARTÍCULO 42. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto por la ley 675 de dos mil uno (2001), se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. -----

ARTÍCULO 43. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA: La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica, a la que alude la mencionada Ley, corresponde al alcalde o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad, según lo previsto en la Ley 675 de dos mil uno (2001). -----

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del Revisor Fiscal. -----

También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la



persona jurídica. -----

CAPÍTULO XI. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL.

ARTÍCULO 44. ENUMERACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Conjunto. -----

PARÁGRAFO: La Asamblea podrá nombrar un Revisor Fiscal, en los términos de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y según se consigna en el presente estatuto. -----

ARTÍCULO 45. ORDEN JERÁRQUICO: Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes Capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas de la persona jurídica en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este reglamento, en disposiciones de la Asamblea General o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. -----

CAPÍTULO XII. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

ARTÍCULO 46. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES: La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en este reglamento de propiedad horizontal, según lo previsto en el ARTÍCULO 54 de este estatuto. -----

Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. -----

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del Conjunto. -----

30

AA

13611030

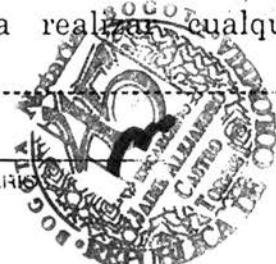
26
24



ARTÍCULO 47. NATURALEZA Y FUNCIONES:

La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la mencionada ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

- 1) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuándo exista al Revisor Fiscal y a su suplente, para los periodos establecidos que será de un año prorrogable. -----
- 2) Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. -----
- 3) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia si lo hubiere para periodos de un año. -----
- 4) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. -----
- 5) Aprobar el presupuesto anual del Conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. -----
- 6) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. -----
- 7) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----
- 8) Decidir la reconstrucción del Conjunto, de conformidad con lo previsto en la Ley. -----
- 9) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. -----
- 10) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----
- 11) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos. -----



12) Las demás funciones fijadas en la mencionada ley de propiedad horizontal, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 48. REUNIONES: La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en el periodo comprendido dentro de los tres (3) primeros meses del año; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el Administrador con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. -----

Igualmente se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. -----

PARÁGRAFO 1: Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. --

PARÁGRAFO 2: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

ARTÍCULO 49. REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil de Abril en el edificio para salón comunal del Conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). -----

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la mencionada ley, para efectos de mayorías calificadas. -----



ARTÍCULO 50. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho

pasado meridiano (8:00 p.m.), en el salón comunal del Conjunto, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. -----

ARTÍCULO 51. REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. -----

En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad. -----

PARÁGRAFO: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora y fecha en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. -----

ARTÍCULO 52. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. -----



En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

ARTÍCULO 53. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refieren los Artículos 42 y 43 de la mencionada Ley, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. -----

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

ARTÍCULO 54. QUÓRUM Y MAYORÍAS: Con excepción de los casos en que la ley exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el Artículo 51 de este Reglamento, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. -----

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Conjunto. Las mayorías superiores se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. -----

ARTÍCULO 55. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán-----



mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto. -----

1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. -----

2) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----

3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. -----

4) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. -----

5) Reforma a los estatutos y reglamento. -----

6) Desafectación de un bien común no esencial. -----

7) Reconstrucción de alguna edificación del Conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste -----

a la Normatividad urbanística vigente. -----

9) Adquisición de inmuebles para el Conjunto. -----

10) Liquidación y disolución. -----

PARÁGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la mencionada Ley de propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 56. ACTAS: Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. -----

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar -----



la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. ---

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del Conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. -----

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. -----

PARÁGRAFO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

ARTÍCULO 57. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. -----

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la mencionada ley de propiedad horizontal. -----



ARTÍCULO 58. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la

propiedad horizontal. -----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

PARÁGRAFO: Exceptuase de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la Ley 675 de dos mil uno (2001). -----

CAPÍTULO XIII. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 59. OBLIGATORIEDAD: Es potestativo el funcionamiento del Consejo de Administración para el Conjunto por tener un número de unidades privadas de vivienda superior a treinta (30), según lo estipulado por la mencionada ley 675 de dos mil uno (2001). En consecuencia, se dispone por este reglamento la creación del Consejo de Administración, integrado por un número impar de cinco (5) propietarios de unidades privadas respectivas, o sus delegados nombrados. -----

ARTÍCULO 60. QUÓRUM Y MAYORÍAS: El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que para el efecto se estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTÍCULO 61. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones



necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 de dos mil uno (2001) y lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, a saber: -----

1) Llevar la iniciativa ante la Asamblea acerca del Reglamento, sobre el uso de los bienes comunes y de las modificaciones o la forma y goce de los mismos. -----

2) Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del Inmueble y la forma de distribución del costo entre los propietarios. -----

3) Supervisar a la administración del Conjunto y dictar los Reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los residentes del Inmueble. -----

4) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas. -----

5) Rendir anualmente a la Asamblea General un informe de labores. -----

6) Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter ordinario o urgente que ocurrieran en el curso de cada ejercicio.

7) Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, informes o el balance que han de pasar a la consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras de la propiedad común. -----

8) Autorizar en cada caso al Administrador para celebrar contratos en cuantía superior a diez (10) salarios mínimos. -----

9) Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de los propietarios de la Agrupación por razón de la persona jurídica constituida. -----

10) Definir sobre su transcripción o sometimiento a un tribunal de arbitramento según el caso. -----

11) Convocar por conducto del Administrador a las asambleas extraordinarias. -----

12) Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el



Administrador en los primeros diez (10) días de cada mes.

13) Ejercer las demás funciones que le delegue o asigne la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta. -PARÁGRAFO: No podrá ser elegido miembro del Consejo de

Administración quien no sea propietario del Conjunto. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente para el respectivo período.

CAPÍTULO XIV. EL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 62. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR: La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderán a un Administrador designado por el Consejo de Administración donde será elegido por dicho órgano, para períodos de un año, prorrogables. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1: Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración o, cuando éste no exista, el presidente de la Asamblea General.

PARÁGRAFO 2: Teniendo en cuenta la naturaleza del Conjunto, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto



expida el Gobierno Nacional. -----

PARÁGRAFO 3: El Gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador del Conjunto de uso residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del Conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación. -----

ARTÍCULO 63. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del Conjunto estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: -----

- 1) Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. -----
- 2) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Conjunto. -----
- 3) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, si lo hubiere. -----
- 4) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. -----
- 5) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Conjunto. -----
- 6) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea



General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. -----

7) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las

facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----

9) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. -----

10) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. -----

12) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. -----

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

14) Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de



Propietarios. -----

PARÁGRAFO. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Conjunto. -----

ARTÍCULO 64. ADMINISTRADOR PROVISIONAL: Mientras el órgano competente no elija al Administrador del Conjunto, ejercerá como tal La Sociedad Constructora o propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. -----

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, la compareciente sociedad deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del Conjunto, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar al Administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al Administrador definitivo. -----

CAPÍTULO XV. REVISOR FISCAL:

ARTÍCULO 65. OBLIGATORIEDAD: El Conjunto podrá contar con un Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de Propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal puede ser un propietario o tenedor de Bienes del Conjunto. -----

ARTÍCULO 66. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL: El Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de mil novecientos noventa (1990) o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la mencionada ley. ---

CAPÍTULO XVI. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTÍCULO 67. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: --



1. **Comité de Convivencia:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 del dos mil uno (2001), el

cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. **Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1. Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios, para un período de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) personas.

PARÁGRAFO 2. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARÁGRAFO 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -

CAPÍTULO XVII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTÍCULO 68. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la mencionada ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.



si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: -----

1) Publicación en lugares dentro del Conjunto de la lista de los Infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. --

2) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. -----

3) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como edificio para salón comunal, parqueaderos comunales y zonas de recreación. -----

PARÁGRAFO 1: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. -----

PARÁGRAFO 2: En todo caso en el reglamento interno que se adopte para el Conjunto, se podrán determinar pautas y procedimientos para aplicar las sanciones a copropietarios morosos, oportunidad de imposición y características o delegar esta facultad en el Consejo de Administración. -----

ARTÍCULO 69. IMPOSICIÓN DE SANCIONES: Las sanciones previstas en el Artículo anterior serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, a sí como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

PARÁGRAFO: En el reglamento interno que se adopte para el Conjunto, se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1° y 2° del Artículo Sexagésimo Octavo (68) de este reglamento. -----

83
81



ARTÍCULO 70. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del Artículo 18 de la mencionada ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 71. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 72. CONDUCTAS SUSCEPTIBLES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:

A) La copropiedad enuncia como conductas de extrema gravedad, las siguientes:

A-1) El cambio de destinación genérica de la destinación específica, la subdivisión o desenglobe o la integración o englobe de bienes de dominio privado, así como su modificación, sin el lleno de las formalidades previstas en este estatuto o en las disposiciones que expida para el efecto, la Asamblea o el Consejo de Administración.

A-2) El Incumplimiento de las decisiones de la Asamblea o del Consejo de Administración.

A-3) La utilización de bienes o zonas comunes sin la autorización de la Asamblea General o del Consejo de Administración.

A-4) La ocupación, invasión, alteración o modificación de bienes comunes



especialmente la franja de C. T. B. Número 15 del Conjunto.

A-5) La colocación de afiches, avisos o propaganda no autorizada por la Asamblea.

A-6) Atentar contra las instalaciones del Conjunto, contra las buenas costumbres, la moral o las disposiciones normativas contempladas en la Constitución Nacional.

A-7) No efectuar de inmediato las reparaciones de los bienes privados incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado cuya omisión pueda causar perjuicios al Conjunto.

A-8) Elevar construcciones no permitidas, sótanos adicionales, excavaciones o no someter a la aprobación de la Asamblea, cuándo la obra fuere viable de ejecutar.

A-9) La venta de la unidad privada sin el lleno de los requisitos para el efecto consagrados en este estatuto.

A-10) Otras que no estén enunciadas pero que a juicio del Consejo de Administración representen un peligro para los bienes comunes, privados o para los ocupantes del Conjunto.

B) La copropiedad considera a manera enunciativa y no taxativa de menor gravedad conductas tales arrojar basuras, desperdicios de construcción a las zonas comunes o cañerías y otras que se prohíben en esta reglamentación.

PARÁGRAFO 1: Competencia para la imposición de sanciones:
Corresponde al Consejo de Administración la imposición de sanciones por violación de obligaciones no pecuniarias. Para la imposición de las mismas se seguirá este procedimiento:

1) El Administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor, con la descripción precisa de la conducta constitutiva de sanción, las pruebas allegadas y las que pretende hacer valer.

2) Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de la comunicación bien sea directamente al infractor o a cualquier ocupante del bien privado, y ya se trate del mismo propietario o no, el infractor presentará sus descargos y se pronunciará sobre las pruebas allegadas. Al



escrito acompañará las pruebas que obren en su poder.

3) Las pruebas se practicarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

4) Agotados los pasos anteriores, el Administrador presentará sus conclusiones ante

el Consejo de Administración quien evaluará la actuación y proferirá la decisión que corresponda la cual siempre será motivada.

5) La decisión que se adopte, será notificada a la parte infractora o absuelta por escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en el escrito de descargos o a la última registrada.

6) Contra la decisión tomada por el Consejo de Administración, podrá interponerse recurso de reposición y subsidiario de apelación ante la Asamblea General. En ambos casos deberán decidir el recurso en la reunión más próxima.

PARÁGRAFO 2: Para la graduación de la sanción, el Consejo de Administración deberá tener en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes, la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO 3: Las conductas no contempladas en este Artículo, que el Consejo de Administración considere merecedoras de una sanción, las graduará dentro de las indicadas, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 2 de este Artículo.

CAPÍTULO XVIII. DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 73. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario podrá enajenar su casa o bien privado, hipotecarlo, darlo en usufructo, anticresis y arrendamiento sin la necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades de viviendas. En cualquiera de estos casos, así como también en el caso de embargo de una unidad privativa, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de dominio



ejecutarse ninguno de estos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad a que acceden. -----

ARTÍCULO 74. SERVICIO DE VIGILANCIA: La vigilancia y seguridad del Conjunto deberá ser contratada directamente por los copropietarios mediante su representante legal con una compañía de vigilancia que cumpla las condiciones establecidas por la ley para las mismas. Los porteros y vigilantes desempeñarán con celeridad y eficiencia su trabajo conforme a las prescripciones del reglamento interno del Conjunto y de las funciones que aquí se les encomienda, sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que fije el mismo Administrador o la Asamblea en uso de las facultades que les competen. Además, de estas funciones tendrán expresamente las siguientes: -----

- 1) Requerir la orden o autorización del Administrador para determinadas actuaciones. Dado el caso de urgencia o la importancia de una tomar una medida y no encontrándose presente el Administrador esta deberá ser prudente, diligente y siempre en beneficio y seguridad de la copropiedad y los copropietarios así como posteriormente informada y sustentada ante el Administrador. -----
- 2) Suministrar los elementos y medios necesarios para que el personal dependiente cumpla fielmente sus obligaciones. -----
- 3) Poner oportunamente en conocimiento del Administrador toda violación al presente reglamento y de la cual se entere directa o indirectamente, debiendo responder por los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia u omisión. -----
- 4) Mantener en perfecto estado de aseo y conservación las partes comunes solicitando ante el Administrador efectuar su limpieza (por el personal de aseo) en los días y horarios estipulados. -----
- 5) Entregar la correspondencia y encomiendas a los respectivos destinatarios sin dilación alguna, firmando los recibos correspondientes.
- 6) Velar y cuidar del perfecto funcionamiento de las instalaciones de servicio general. -----
- 7) Tomar las providencias para el perfecto servicio de iluminación de las



dependencia comunes.

8) De modo general, realizar todos los servicios inherentes a su cargo aunque no estén expresamente consignados, y cumplir las órdenes que le diere el Administrador.

9) En caso de porte de armas cumplir con las normas pertinentes y observar el máximo cuidado en su uso.

ARTÍCULO 75. EMPLEADOS: Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento.

ARTÍCULO 76. REMOCIÓN DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea General de Propietarios, disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo Quinto (V) de este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción de los escombros.

ARTÍCULO 77. INSTALACIÓN DE REJAS: Los propietarios de las unidades privadas denominadas casas, que deseen dotar las puertas y ventanas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuándo utilicen el diseño y color suministrado por la Sociedad Constructora y con el visto bueno del Consejo de Administración, cuando se haya constituido la copropiedad.

ARTÍCULO 78. CUERPOS CIERTOS: No obstante las áreas y linderos de las unidades privadas o las áreas comunes consignadas en los planos y en este reglamento estas se entregan como cuerpos ciertos a cada adquirente, sin que los copropietarios iniciales o los constructores adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas exclusivas o las áreas comunes y los linderos y distribuciones de las dependencias que aparecen en los mencionados planos y cuadros de áreas para propiedad horizontal.

ARTÍCULO 79. INCORPORACIÓN: Este Reglamento



incorporado en todos los contratos de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga a los propietarios o a los tenedores del inmueble a cualquier título, no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en el mismo o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO: En todo acto traslativo de dominio se considerara incluido el porcentaje o coeficiente de copropiedad que sobre los bienes comunes tenga la respectiva unidad privada denominada casa, transferida. -----

ARTÍCULO 80. SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES: Con ocasión de la existencia del denominado Conjunto se establecen las siguientes servidumbres y autorizaciones para vincularlas al régimen estatuido en el presente Reglamento: -----

1) **Servidumbres de las Empresas de Servicios:** Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a los bienes comunales y privados del Conjunto para la revisión, reparación o modificación de sus ductos o redes y quedan autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes, las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos y en especial los tanques de agua, los equipos de presión y las sub-estaciones eléctricas (de existir), los transformadores aéreos con el que se entrega el proyecto, que son propiedad de CODENSA S. A. ESP. -----

2) La operación y mantenimiento de las redes de servicios exceptuando las de energía a partir de la acometida y los costos que esto implica serán de responsabilidad exclusiva de los propietarios que adquieran las unidades privadas del Conjunto a partir de la entrega de la primera unidad privada, con los respectivos bienes y servicios comunes y de acuerdo con las respectivas cartas de garantía que aportarán los fabricantes. -----

3) Para lo que concierne a la Empresa de Energía CODENSA S. A. ESP, se estipula lo siguiente: -----

3.1) Se consideran como bienes comunes esenciales las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de Baja Tensión, ubicado (Cajas de borneras



para acometidas aéreas, barrajes preformados y armarios de medidores), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado exterior privado y/o comunal. -----

Los demás elementos de la infraestructura eléctrica constituida por: Las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluido(s) transformador(es), hasta el punto de derivación de las acometidas de baja tensión (cajas con borneras para acometidas aérea, barrajes preformados y armarios de medidores) son bienes comunes no esenciales. -----

3.2) La propiedad de los bienes eléctricos, conformados por el Conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP hasta el punto de derivación de las acometidas de baja tensión, así como la ductería y cámaras de inspección asociadas, estará en cabeza de CODENSA S.A. ESP, quién los adquiere mediante la Resolución CREG 070 de 1998 numeral 9.4 Venta de Activos. -----

Por lo anterior CODENSA S.A. ESP, es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos y equipos que no son bienes comunes. -----

3.3) Teniendo en cuenta que parte de la red eléctrica enunciada en el literal 3.2 no va por vía pública, la copropiedad del Conjunto entrega los dominios y servidumbres constituidas a favor de CODENSA S.A. ESP, según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998 en su numeral 9.4 Venta de Activos. Por lo anterior, CODENSA S.A. ESP tendrá libre acceso a las áreas comunes del Conjunto en dónde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación y modificación de los elementos y/o equipos instalados, tales como: ductos, redes, transformador(es) y seccionadores entre otros. CODENSA S.A. ESP queda autorizada a perpetuidad para desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados, de tal forma que



garantice la prestación del servicio. -----

Para el bienestar y seguridad de las personas del Conjunto, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, quedará de uso exclusivo de CODENSA S.A. ESP, únicamente con el propósito de instalar los equipos necesarios para la prestación del servicio de energía con carácter de uso general. Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP. es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; este sigue siendo parte de los bienes comunes del Conjunto Residencial. -----

PARÁGRAFO 3: Uso y administración de la Red Telefónica: La infraestructura de la red telefónica que se construye en cada Urbanización ha sido construida por EPM.BOGOTA, en su calidad de operador de telecomunicaciones autorizado. En consecuencia, esta Empresa es la única que puede operarla, mantenerla y administrarla para la correcta prestación del servicio. Cualquier destinación diferente o utilización por terceras personas deberá ser autorizada previamente por EPM – BOGOTA.

2) **Vías locales y control ambiental de la Avenida Tintal de la Urbanización la Primavera:** Las áreas de uso público de la Urbanización (vías locales y control ambiental de la Avenida Tintal), colindantes con algunas unidades privadas del Conjunto, que se hallan delimitadas en los planos urbanísticos y de propiedad horizontal, son propiedad del Distrito y por tal motivo se evitará expresamente las posibles invasiones y los accesos diferentes a los diseñados o cualquier otra infracción en contra de las normas Distritales para tales zonas que puedan ocasionar los propietarios del Conjunto. -----

3) **Servidumbre de la Franja de Cesión Tipo B Número 15:** La disposiciones de esta zona son las expuestas en el contenido de este estatuto de acuerdo al Decreto 012 de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C. y lo contenido para el efecto en esta escritura pública. -----

ARTÍCULO 81. INVENTARIOS Y BALANCES: El treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, el Administrador cortará las cuentas de dicho



año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea ordinaria de Propietarios.

ARTÍCULO 82. PREVISIONES SOBRE

RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR Y/O EL PROPIETARIO INICIAL MIENTRAS SE CONSTRUYE Y TRANSFIERE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE:

De manera transitoria y hasta que la Sociedad Constructora haga entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes de los Sectores o Bloques del Conjunto, se consignan previsiones respecto a derechos reservados por la Sociedad Constructora o Propietario Inicial, con relación a la construcción, libre acceso de él o de su personal, entrega, administración y legalización de los sectores o Bloques de unidades privadas que se proyectan, derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica. Además de las previsiones contenidas al respecto en varios Artículos del Reglamento de Copropiedad, se establecen de manera especial las siguientes:

1) La Sociedad Constructora o Propietario Inicial se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas de los Sectores o Bloques de casas que no se hayan construido y que se proyecten de acuerdo con las condiciones fijadas por las normas, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del Conjunto y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en las mismas. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirentes de las unidades privadas que se vayan transfiriendo otorgan su expreso consentimiento para la construcción de las demás unidades y bienes comunes que se adelanten en el Conjunto, entendiéndose implícito para tales efectos todas las cláusulas de reservas de derechos a favor del propietario inicial o constructor y, es claro, que renuncian a cualquier injerencia en lo que se refiere a la construcción, administración, mantenimiento, enajenación, libre paso y acceso a dichos sectores y los demás aspectos relacionados con ellos, no



construidas y entregadas. -----

B) Las facultades previstas y la aceptación de los adquirentes de las cláusulas de reserva de derechos a favor de la Sociedad Propietaria o constructor comprenderá la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos, en una de las Curadurías Urbanas o ante otra entidad o persona competente, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizada para reformar y adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal, con el fin de incorporar las modificaciones, y para elevar a escritura pública cada reforma y adición que haga al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de las escrituras de sus unidades los adquirentes de las mismas aceptan las presentes disposiciones y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea General de Propietarios hasta que se cumpla con la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman el Conjunto. -----

ARTÍCULO 83. CONSTRUCCIÓN POR BLOQUES O SECTORES: Es potestativo de la Sociedad Propietaria Inicial la realización por Sectores o Bloques del inmueble **LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL**. La mencionada Sociedad podrá realizar proyectos diferentes a los inicialmente prospectados para la totalidad del Conjunto, es decir a todos o parte de los sectores o Bloques, enajenar total o parcialmente los terrenos restantes, pero adecuándolos a las normas de urbanismo y construcción establecidas. -----

ARTÍCULO 84. CLÁUSULAS TRANSITORIAS: ENTREGA DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS BIENES COMUNES: Considerando que los inmuebles del Conjunto, motivo de este Reglamento, se irán entregando por Bloques, Módulos o Sectores, a medida que se construyan hasta conformar la totalidad del mismo, de tal forma que todas las Unidades Privadas que constituyen el inmueble no adquirirán existencia material en forma simultanea, se estipula expresamente para el efecto lo siguiente: -----



1) Se entenderá que un Bloque o Sector ya ha sido entregado cuándo se haya así mismo entregado mediante Acta, las Unidades Privadas que representen al menos el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes del respectivo Bloque o Sector. Hasta ese momento la Sociedad

Propietaria Inicial mantendrá la administración provisional del Bloque o Sector. De igual forma hasta ese momento las expensas necesarias para el cuidado, conservación, reparación y administración de los Bloques o Sectores no entregados, serán cubiertos por la Sociedad Propietaria Inicial como administrador provisional, con los recursos que reciba de las cuotas provisionales de administración que cobre a las unidades privadas entregadas que hagan parte del respectivo Bloque o Sector y con los recursos que la misma Sociedad aporte, correspondientes a las cuotas provisionales que correspondan específicamente a las unidades privadas del respectivo Bloque o Sector aún no entregado. -----

2) Una vez se haya entregado el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades privadas que conforman el primer Bloque o Sector, la Sociedad Propietaria Inicial citará a una Asamblea de Propietarios, para que ésta elija al administrador y que él a su vez, reciba de la Sociedad Propietaria Inicial, la administración del Bloque o Sector que haya sido entregado. Si ésta Asamblea no elige al administrador por cualquier razón, la mencionada Sociedad designará al administrador definitivo y entregará a éste la administración del Bloque o Sector que ya haya sido entregado. La Sociedad Propietaria Inicial no tendrá responsabilidad alguna por causa de esta designación. -----

3) Cada vez que haya sido entregado un Bloque o Sector, la mencionada Sociedad Propietaria Inicial, entregará la administración del mismo al administrador designado por la Asamblea General de Propietarios en los términos del numeral 2, anteriormente estipulado. -----

4) Mientras estén en construcción los Bloques o Sectores del Conjunto, las expensas necesarias, para el mantenimiento y para administración en



general de la Copropiedad y para la primas de seguros, serán pagadas en su totalidad solamente por las Unidades Privadas que conforman los Bloques o Sectores que hayan sido entregados a los compradores. Este valor se distribuirá asignando a cada Unidad Privada un porcentaje que será determinado por la prorrata del Coeficiente de Copropiedad de cada una de estas unidades privadas sobre la suma de los coeficientes de Copropiedad de las Unidades Privadas terminadas de los Bloques o Interiores entregados. -----

5) De manera provisional mientras se concluye la construcción de todos los Bloques o Sectores del Conjunto, todas las normas del presente Reglamento que regulan la Asamblea General de Propietarios se entenderán referidas a las Unidades Privadas de los Bloques o Sectores que hasta el momento hayan sido entregados quienes, para el efecto de las mayorías, constituirán provisionalmente la totalidad de las Unidades Privadas en que se divide el Conjunto. En la medida que se vayan entregando nuevos Bloques o Sectores, los propietarios de las correspondientes Unidades Privadas entrarán a formar parte de la Asamblea General de Propietarios. -----

F) Los Bienes Comunes de cada uno de los Bloques o Sectores que conforman el Conjunto, se entregarán al administrador definitivo elegido o designado según lo previsto en el literal B) de este Artículo, dentro del mes siguiente a la fecha en que le sea entregada la administración del respectivo Bloque o Sector. De esta entrega se dejará constancia en una Acta en la que se anotarán los detalles que deben ser reparados o corregidos sin que ello constituya, causa suficiente para negarse a recibir. Si el administrador no comparece a recibir en el plazo fijado, en el último día de dicho plazo o posteriormente, la Sociedad Propietaria Inicial levantará un Acta, con la firma de dos (2) testigos, contemplando las condiciones en que se encuentran dichos Bienes Comunes, que se entenderán entregados de esta manera en atención a que los mismos son necesarios para la ocupación de las Unidades Privadas. -----



PARÁGRAFO: Mientras se construyen y entregan los Bloques o Sectores del Conjunto, la administración de los mismos, operará de acuerdo con lo que se estipula en la presente Cláusula, posteriormente cuándo se consolide la construcción de la totalidad de los mismos,

entrará en vigencia lo que para el efecto señala el Artículo 31. de este estatuto a fin de que se establezca la administración general del Conjunto y todos los propietarios disfruten de los Bienes y Dependencias Comunes de la misma y a la vez contribuyan en forma general al mantenimiento y reparación de dichos bienes, en las proporciones que se establecen en la Tabla de Coeficientes de Copropiedad, vigente para la totalidad del inmueble.

CAPÍTULO XIX. DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS:

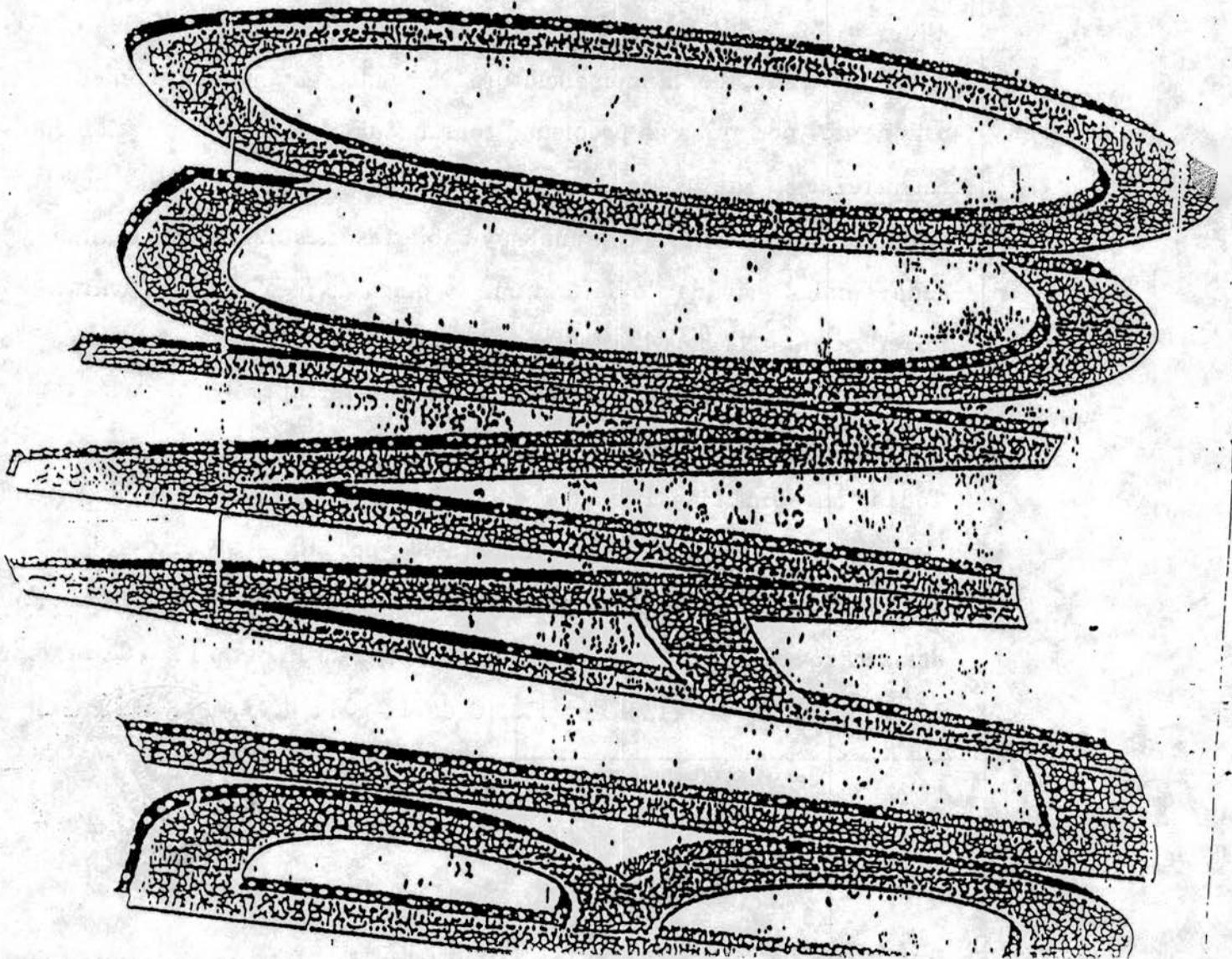
ARTÍCULO 85. DETERMINACIÓN DE LAS CIENTO OCHENTA Y CUATRO (184) UNIDADES PRIVADAS DEL CONJUNTO (LINDEROS DE LAS CASAS): Las Unidades Privadas con todas su anexidades en que se divide LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO RESIDENCIAL, de la nomenclatura indicada, están separadas de sus colindantes por áreas de propiedad común, tales como: muros y elementos estructurales, muros medianeros comunales, ductos, áreas libres y circulaciones peatonales comunales y cubiertas. Los limites por el nadir de cada unidad privada lo determinan la placa de piso que las separan del terreno comunal. Los limites por el cenit de las unidades privadas lo determinan las cubiertas terminadas que la separa del vacío o aire comunal

Todas las Unidades Privadas del Conjunto en los planos de Propiedad Horizontal, se encuentran alinderadas por un sistema gráfico y descriptivo, consignado en los planos de la Propiedad Horizontal demarcados con los Números 1 de 11, 2 de 11, 3 de 11, 4 de 11, 5 de 11, 6 de 11, 7 de 11, 8 de 11, 9 de 11, 10 de 11 y 11 de 11 respectivamente,

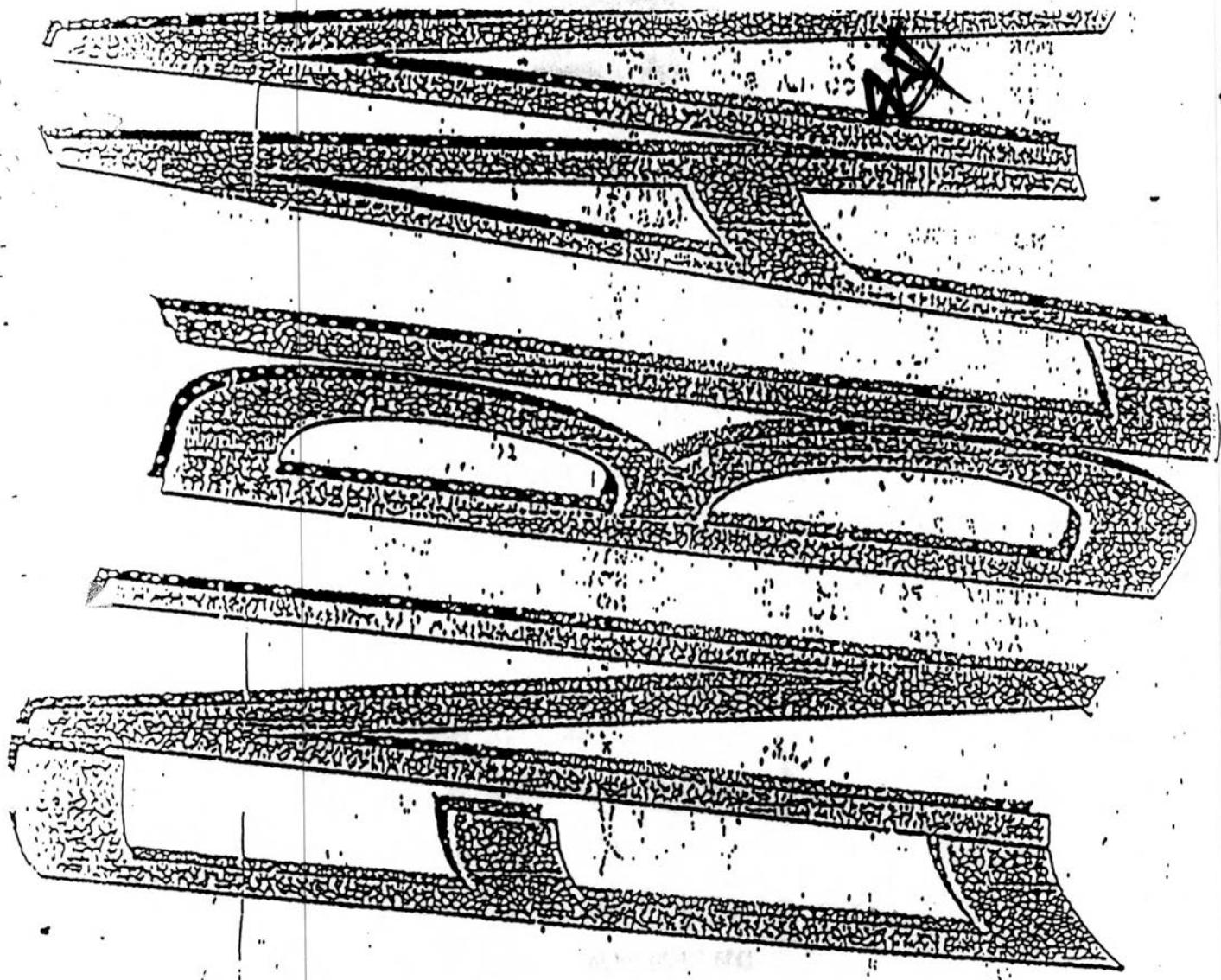


debidamente sellados por la Curaduría Urbana Número 2 de esta ciudad. --
Dichos planos muestran la ubicación, linderos, nomenclatura y áreas de
cada una de las unidades privadas o casas. Los linderos se encuentran
señalados por líneas perimetrales de puntos y rayas con sus respectivas
cotas y puntos debidamente convencionados.

De acuerdo con lo anterior la ubicación, nomenclatura, linderos, áreas
privadas, alturas libres y dependencias de cada una de las Unidades
Privadas del LA PRIMAVERA MANZANA 20 CONJUNTO
RESIDENCIAL, de la ubicación indicada se determinan así:



98
88



ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: -----

Se advirtió al(los) otorgante(s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos(2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y/o Cámara de Comercio, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido este término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. En todo caso tratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa(90) días siguientes a su otorgamiento. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



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

DERECHOS NOTARIALES DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996 Y RESOLUCIÓN 4105 DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2002 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO § 31.650. - - - - -

ESTÁ ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: AA-13611001, 13611002, 13611003, 13611004, 13611005, 13611006, 13611007, 13611008, 13611009, 13611010, 13611011, 13611012, 13611013, 13611014, 13611015, 13611016, 13611017, 13611018, 13611516, 13611020, 13611021, 13611022, 13611023, 13611024, 13611025, 13611026, 13611027, 13611028, 13611029, 13611030, 13611031, 13611032, 13611033, 13611034, 13611035, 13611036, 13611037, 13611038, 13611039, 13611040, 13611041, 13611042, 13611517, 13611044, 13611045, 13611046, 13611047, 13611048, 13611049, 13611050, 13611051, 13611052, 13611053, 13611054, 13611055, 13611056, 13611057, 13611058, 13611059, 13611060, 13611061, 13611062, 13611063, 13611064, 13611065, 13611066, 13611067, 13611068, 13611069, 13611070, 13611071, 13611072, 13611073, 13611074, 13611075, 13611076, 13611077, 13611078, 13611079, 13611080, 13611081, 13611082, 13611083, 13611084, 13611085, 13611086, 13611087, 13611088, 13611089, 13611090, 13611091, 13611092, 13611093, 13611094, 13611095, 13611096, 13611097, 13611098, 13611099, 13611100, 13611101, 13611102, 13611518, 13611519, 13611520, 13611521, 13611522, 13611523, 13611109, 13611110, 13611111, 13611112, 13611113, 13611114, 13611115, 13611116, 13611117, 13611118, 13611119, 13611120, 13611121, 13611122, 13611123, 13611124, 13611125, 13611126, 13611127, 13611128, 13611129, 13611130,

AA 13611467

6378



13611131,	13611132,	13611133,	13611134,
13611135,	13611136,	13611137,	13611138,
13611139,	13611140,	13611141,	13611142,
13611143,	13611144,	13611145,	13611146,
13611147,	13611148,	13611149,	13611150,
13611151,	13611152,	13611153,	13611154,

13611155, 13611156, 13611157, 13611158, 13611159, 13611160, 13611161,
 13611162, 13611163, 13611164, 13611165, 13611166, 13611167, 13611168,
 13611169, 13611170, 13611171, 13611172, 13611173, 13611174, 13611175,
 13611176, 13611177, 13611178, 13611179, 13611180, 13611181, 13611182,
 13611183, 13611184, 13611185, 13611186, 13611187, 13611188, 13611189,
 13611190, 13611191, 13611192, 13611193, 13611194, 13611195, 13611196,
 13611197, 13611198, 13611199, 13611200, 13611201, 13611202, 13611203,
 13611204, 13611205, 13611206, 13611207, 13611208, 13611209, 13611210,
 13611211, 13611212, 13611213, 13611214, 13611215, 13611216, 13611217,
 13611218, 13611219, 13611220, 13611221, 13611222, 13611223, 13611224,
 13611225, 13611226, 13611227, 13611228, 13611229, 13611230, 13611231,
 13611232, 13611233, 13611234, 13611235, 13611236, 13611237, 13611238,
 13611242, 13611243, 13611244, 13611245, 13611246, 13611247, 13611248,
 13611249, 13611250, 13611251, 13611252, 13611253, 13611254, 13611255,
 13611256, 13611257, 13611258, 13611259, 13611260, 13611261, 13611262,
 13611263, 13611264, 13611265, 13611266, 13611267, 13611268, 13611269,
 13611270, 13611271, 13611272, 13611273, 13611274, 13611275, 13611276,
 13611277, 13611278, 13611279, 13611280, 13611281, 13611282, 13611283,
 13611284, 13611285, 13611286, 13611287, 13611288, 13611289, 13611290,
 13611291, 13611292, 13611293, 13611294, 13611295, 13611296, 13611297,
 13611298, 13611299, 13611300, 13611301, 13611302, 13611303, 13611304,
 13611305, 13611306, 13611307, 13611308, 13611309, 13611310, 13611311,
 13611312, 13611313, 13611314, 13611315, 13611316, 13611317, 13611318,
 13611319, 13611320, 13611321, 13611322, 13611323, 13611324, 13611325,
 13611326, 13611327, 13611328, 13611329, 13611330, 13611331, 13611332,
 13611333, 13611334, 13611335, 13611336, 13611337, 13611338, 13611339,



13611340, 13611341, 13611342, 13611343, 13611344, 13611345, 13611346,
13611347, 13611348, 13611349, 13611350, 13611351, 13611352, 13611353,
13611354, 13611355, 13611356, 13611357, 13611358, 13611359, 13611360,
13611361, 13611362, 13611363, 13611364, 13611365, 13611366, 13611367,
13611368, 13611369, 13611370, 13611371, 13611372, 13611373, 13611374,
13611375, 13611376, 13611377, 13611378, 13611379, 13611380, 13611381,
13611382, 13611383, 13611384, 13611385, 13611386, 13611387, 13611388,
13611401, - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - - 13611402, 13611403, 13611404, 13611405, 13611406,
13611407, 13611408, 13611409, 13611410, 13611411, 13611412, 13611413,
13611414, 13611415, 13611416, 13611417, 13611418, 13611419, 13611420,
13611421, 13611422, 13611423, 13611424, 13611425, 13611426, 13611427,
13611428, 13611429, 13611430, 13611431, 13611432, 13611433, 13611434,
13611435, 13611436, 13611437, 13611438, 13611439, 13611440, 13611441,
13611442, 13611443, 13611444, 13611445, 13611446, 13611447, 13611448,
13611449, 13611450, 13611451, 13611452, 13611453, 13611454, 13611455,
13611456, 13611457, 13611458, 13611459, 13611460, 13611461, 13611462,
13611464, 13611467 y 13606490

ENMENDADO: 13606490 - SI VALE. SUPRIMIDO: DESDE: 13611401, HASTA:
13611402, - SI VALE. - - - - -

Carlos Alberto Toro Jaramillo
CARLOS ALBERTO TORO JARAMILLO
C.C.# 19.486.551 *Bogota*
ESPACIOS E IDEAS S.A.

