OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 074-118316

FOLIO CERRADO

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 02:33:35 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 074 DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: DUITAMA
FECHA APERTURA: 23/11/2020 RADICACION: 2020-5818 CON: ESCRITURA DE 29/09/2020
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
APARTAMENTO 202 CON AREA DE 52.89 M2 CON COEFICIENTE DE 7.67% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1412 DE FECHA 29-09-2020 EN NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) APARTAMENTO 202 CON AREA DE 59.70 M2 CON COEFICIENTE DE 6.73% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA DE REFORMA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL # 2120 DE FECHA 16-06-2021 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA. (ART. 8, PARAG.1, LEY 1579 DE 2012).
LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:
AREA Y COEFICIENTE
AREA:
AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:
COEFICIENTE:
COMPLEMENTACIÓN:
AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. ADQUIRIO UN DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50% DEL PREDIO POR COMPRAVENTA HECHA A BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO MEDIANTE ESCRITURA N. 1026 DE 06-08-2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA. REGISTRADA EL 12-08-2020 A FOLIO 074-95313. AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. ADQUIRIO UN DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50% DEL PREDIO POR COMPRAVENTA HECHA A BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO MEDIANTE ESCRITURA N. 0675 DE FECHA 04-06-2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA. REGISTRADA EL 12-06-2020 A FOLIO 074-95313. BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRAVENTA HECHA A NARANJO GOMEZ CLAUIDIA PATRICIA MEDIANTE ESCRITURA N. 3667 DE 19-10-2019 NOTARIA SEGUNDA DUITAMA. REGISTRADA EL 24-10-2019 A FOLIO 074-95313. NARANJO GOMEZ CLAUDIA PATRICIA ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRAVENTA HECHA A PATI/O PATI/O CARLOS ALBERTO MEDIANTE ESCRITURA N. 2873 13-10-2012 REGISTRADA A FOLIO 074-95313. PATI/O PATI/O CARLOS ALBERTO ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRAVENTA HECHA A FERNANDEZ SIABATO ANDRES MEDIANTE ESCRITURA N. 252 DE 03-03-1971 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA. REGISTRADA EL 26-04-1971 A FOLIO 074-95313.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
TIPO DE PREDIO: URBANO
DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR
DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR
1) CL 21 # 44 - 62 APTO 202 MULTIFAMILIAR ESTAMBUL P H

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
074-95313

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 074-118316

FOLIO CERRADO

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 02:33:35 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro: 1 **Fecha 05/11/2020** **Radicación 2020-074-6-5818**
DOC: ESCRITURA 1412 DEL: 29/09/2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - "MULTIFAMILIAR ESTAMBUL P.H."
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. **NIT# 9013025686** **X**

ANOTACIÓN: Nro: 2 **Fecha 03/09/2021** **Radicación 2021-074-6-7626**
DOC: ESCRITURA 2120 DEL: 16/06/2021 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - A ESCRITURA 1412/2020, NOTARIA 1 DUITAMA, EN LO RELACIONADO A LA MODIFICACION Y AMPLIACION DEL PROYECTO, PRIMER PISO: 6 GARAJES, 2 DEPOSITOS(NUEVOS) Y 2 APARTAMENTOS CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO, SEGUNDO PISO: 4 APARTAMENTOS, TERCER PISO: 4 APARTAMENTOS Y CUARTO PISO: 2 APARTAMENTOS(NUEVOS) Y MODIFICACION DE COEFICIENTES EN TODAS LAS UNIDADES.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. **NIT# 9013025686**

COPIA DE REFERENCIA
SIN VALOR COMERCIAL
Fecha de la fe pública

ANOTACIÓN: Nro: 3 **Fecha 03/09/2021** **Radicación 2021-074-6-7627**
DOC: ESCRITURA 3329 DEL: 01/09/2021 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - A ESCRITURA DE REFORMA 2120/2021, NOTARIA 2 DUITAMA, RESPECTO A LA ADMINISTRACION PROVISIONAL Y A LAS UNIDADES NUEVAS QUE SE CREARON.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686

ANOTACIÓN: Nro: 4 **Fecha 07/12/2021** **Radicación 2021-074-6-10589**
DOC: ESCRITURA 1349 DEL: 29/11/2021 NOTARIA UNICA DE PAIPA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - DE PRIMER GRADO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686
A: CORDOBA FONSECA KARINA DEL PILAR **CC# 1053610143**

ANOTACIÓN: Nro: 5 **Fecha 11/02/2022** **Radicación 2022-074-6-1136**
DOC: ESCRITURA 0326 DEL: 09/02/2022 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EXTINCIÓN TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, EDIFICIO "ESTAMBUL" VOLVIENDO A SU ESTADO ORIGINAL, ES DECIR AL LOTE NO.64, CON ÁREA DE 347.15 M2
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686

ANOTACIÓN: Nro: 6 **Fecha 23/01/2024** **Radicación 2024-074-6-432**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 074-118316

FOLIO CERRADO

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 02:33:35 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DOC: CERTIFICADO 04 DEL: 04/01/2024 NOTARIA UNICA DE PAIPA VALOR ACTO: $ 60.000.000
Se cancela la anotación No, 4
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA, CONSTITUIDO EN ESCRITURA PUBLICA 1349 DEL 29-11-2021 DE LA NOTARIA DE PAIPA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORDOBA FONSECA KARINA DEL PILAR CC# 1053610143
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

COPIA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
Generada en la página web de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO
El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 96707 impreso por: 96707
TURNO: 2024-074-1-37270 FECHA:09/09/2024
NIS: /OV4tHm496ilH+3e+it1nC9TKheoFJZvuQBQDooz4NL5s72tRMh93w==
Verificar en: http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/
EXPEDIDO EN: DUITAMA

FOLIO CERRADO

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL BLADIMIR ROJAS ORTEGA

legis

República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SC0070500050

Escritura pública número 1.483 de 2021 otorgada en la Notaría Única de Paipa

NOTARIA UNICA

CÍRCULO DE PAIPA – BOYACÁ

CÓDIGO: 15516001.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES (1.483)

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTISÉIS (26) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

FORMATO DE CALIFICACIÓN ART. 8 PAR. 4 LEY 1579 DE 2012			
MATRICULA INMOBILIARIA	074 - 118316	CÓDIGO CATASTRAL	01-00-0405-0011-000.- (En mayor extensión)
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA	
	DUITAMA		
	DEPARTAMENTO	BOYACÁ	
URBANO (x)	NOMBRE O DIRECCIÓN		
RURAL	APARTAMENTO 202 "MULTIFAMILIAR ESTAMBUL P.H." CON NOMENCLATURA CALLE 21 No. 44 – 62.-		

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
07740000	CANCELACION HIPOTECA	$ 60.000.000.-
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. EN TOMA DE POSESIÓN		Nit. 901302568-6
MAXCE ESTEFANIA CONTRERAS MENDOZA		C.C. No. 1.088.248.236

04 ENE 2024

SC0075555559

GCAOGSNEUZFRGHGF

19/10/2023

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

Escaneado con CamScanner

En Paipa, Departamento de Boyacá, República de Colombia, a **VEINTISÉIS (26) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023),** lugar donde está ubicada la Notaría Única del Circulo de Paipa, cuyo Notario Titular es **WILLIAM ISAURO ARÉVALO PIÑEROS**, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos, compareciendo: La Doctora **MAXCE ESTEFANIA CONTRERAS MENDOZA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.088.248.236, quien obra en nombre y representación legal de la razón social AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. EN TOMA DE POSESIÓN, en su condición de AGENTE INTERVENTOR -REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad comercial AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. EN TOMA DE POSESIÓN, identificada con el NIT. NÚMERO. 901302568-6, quien manifiesta: ----------

==========

PRIMERO:. Que obra en nombre y representación de la razón social **AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S - EN TOMA DE POSESION**, identificada con el NIT. **número. 901302568-6,** según certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Duitama de fecha diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023) y según auto numero 2023-01-502368 de fecha cinco (05) de junio de dos mil veintitrés (2023), otorgado por **LUZ AMPARO CARDOSO CANIZALEZ**, en su calidad de Directora de Intervención judicial de la Superintendencia de Sociedades, mediante el cual es designada como interventora del proceso de AVITAR E INMOBILIARIA S.A.S en toma de posesión, quien ostenta la representación legal de la sociedad intervenida y la administradora de los bienes de las personas naturales objeto de intervención, documentos que se aportan y se protocolizan con la presente escritura pública. ----------

==========

SEGUNDO. Que por escritura pública número mil trescientos cuarenta y nueve (1.349) de fecha veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría única de Paipa, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, al folio de matrícula inmobiliaria numero **074 – 118316, KARINA DEL PILAR CORDOBA FONSECA,** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.053.610.143 expedida en Paipa, constituyó **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO** en cuantía indeterminada, a favor del **AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S., NIT 901302568-6,** sobre el (los) el siguiente bien inmueble(s): –

Escaneado con CamScanner

NOMBRE O DIRECCIÓN: Apartamento 202 "MULTIFAMILIAR ESTAMBUL P.H." **UBICACIÓN (DIRECCION):** Calle 21 No. 44 – 62 de la ciudad de Duitama (Boyacá). **MUNICIPIO:** Duitama-Boyacá. **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO:** 074 – 118316. Los Linderos y demás especificaciones aparecen descritos en la mencionada escritura pública. ----------

==========

TERCERO: Que mediante auto número 2022-01-588229 de fecha dos (02) de agosto del año dos mil veintidós (2022), de la Superintendencia de Sociedades, por intermedio de la directora de intervención judicial, se decretó y ordenó la toma de posesión de los bienes, haberes, negocios y patrimonio de la sociedad AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIAIRIA SAS, identificada con Nit. número 901302568-6. ----------

==========

CUARTO: Que mediante auto numero 2023-01-098424 de fecha veintitrés (23) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la DIRECCIÓN DE INTERVENCIÓN JUDICIAL de la Superintendencia de Sociedades, por intermedio de DEYANIRA DEL PILAR OSPINA ARIZA, exhorta a la Notaría Única de Paipa, para que cancele la Escritura Pública mil trescientos cuarenta y nueve (1349) del veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) y emita la certificación correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama (anotación No. 4 del folio 074-118316). ----------

==========

QUINTO: Que la orden del exhorto mencionada anteriormente, ha sido expedida por la Superintendencia de Sociedades, por intermedio de la Dirección de Intervención Judicial, con fundamento en la normatividad legal, específicamente a la luz de lo establecido en el decreto 4334 de 2008, ley 1116 de 2006, DUR 1074 de 2015 que reglamentó el decreto 4334 de 2008, articulo 116 de la constitución política, así como del Código General del Proceso. ----------

==========

SEXTO: Por la presente escritura, se da cumplimiento a la orden del exhorto de cancelación del gravamen hipotecario constituido por la hipotecante, por las razones expuestas anteriormente, en especial, el auto número 2022-01-588229 de fecha dos (02) de agosto del año dos mil veintidós (2022), de la Dirección de intervención judicia y el auto numero 2023-01-098424 de fecha veintitrés (23) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), de la DIRECCIÓN DE INTERVENCIÓN JUDICIAL de la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
SGO27935558
3HQ44M45G60NGHPS
19/10/2023
Escaneado con CamScanner

Superintendencia de Sociedades, documentos de los cuales se aporta copia y se protocolizan con la presente escritura pública. ----------

==========

SEPTIMO: Que la hipoteca constituida, garantizaba obligaciones de cartera a favor de AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. hoy día, EN TOMA DE POSESIÓN, por la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS ($60.000.000.oo)** moneda Corriente. ----------

==========

OCTAVO: Que todos los gastos que ocasionen el otorgamiento de esta escritura y su registro serán de cargo del DEUDOR HIPOTECARIO. **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA.** ----------

==========

NOVENO. ADVERTENCIAS A LOS OTORGANTES. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, el número de su documento de identidad; igualmente el número de matrícula inmobiliaria y linderos. Declaran que toda la información consignada en la presente escritura pública es correcta y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en la misma. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de las escrituras públicas que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. ----------

==========

DECIMO. OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. Leída en forma legal el contenido de la presente escritura por los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, cuyo retardo causa intereses moratorios; manifiestan que la aceptan, aprueban y firman en señal de aprobación, junto con el suscrito notario, quien en esta forma la autoriza. - DOS CERTIFICADOS, Un Certificado para los Interesados y copia para registro. ----------

Papel notarial número. SGO479585657/ SGO279585658/ SGO079585659

Escaneado con CamScanner

legis

República de Colombia

UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO - UCNC

SGO479585657

EL AGENTE INTERVENTOR:

MAXCE ESTEFANIA CONTRERAS MENDOZA
C.C. NRO. 1.088.248.236
REPRESENTANTE LEGAL
AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. EN TOMA DE POSESIÓN
NIT. NÚMERO. 901302568-6

WILLIAM ISAURO AREVALO PIÑEROS
NOTARIO UNICO DE PAIPA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
William Arévalo Piñeros
NOTARIO UNICO
PAIPA - BOYACÁ

RESOLUCIÓN 00387 DEL 23 DE ENERO/ 2.023	
Derechos Notariales	$204.856
Retefuente	----------
Fondo Nal de Notariado	$11.950
Supernotariado	$11.950
Iva	$47.244.64

ESCRITURACIÓN		
RECIBIÓ:	RADICÓ:	DIGITÓ: William
Vo Bo:	IDENTIFICÓ:	HUELLA S/FOTO P.C.: Sandra
LIQUIDÓ 1: Sandra L	LIQUIDÓ 2:	REV/LEGAL: WILLIAM
CERRÓ: SANDRA L	ORGANIZÓ:	

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

SGO479585657
22O4HKB27DNZFM91
19/10/2023

Escaneado con CamScanner

NOTARÍA ÚNICA DE PAIPA - BOYACÁ

Escritura pública número 1.483 de 2021 otorgado en la Notaría Única de Paipa

ESCRITURACIÓN

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

LA NOTARÍA ÚNICA DE PAIPA - BOYACÁ CERTIFICA QUE:

CONTRERAS MENDOZA MAXCE ESTEFANIA Identificado(a) con C.C. 1088248236

lj9wb

Autoriza el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

X

FIRMA DEL COMPARECIENTE

WILLIAM ISAURO AREVALO PIÑEROS
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DE PAIPA

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

Escaneado con CamScanner

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Departamento De Boyacá
Notaria Única-Círculo De Paipa

Ca452757064

CERTIFICADO DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA
NUMERO CUATRO (04)

LA NOTARIA ÚNICA ENCARGADA DE PAIPA:

C E R T I F I C A:

Que por escritura pública número mil trescientos cuarenta y nueve (1349) del veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Única de Paipa, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama-Boyacá, el (la) (los) Señor(a) (es) **KARINA DEL PILAR CORDOBA FONSECA,** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.053.610.143 expedida en Paipa, constituyó(eron) HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO en cuantía indeterminada a favor del **AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con **NIT. número. 901302568-6**, con cupo interno de **SESENTA MILLONES DE PESOS ($60.000.000.oo),** sobre el (los) el siguiente bien Inmueble(s). -

NOMBRE O DIRECCIÓN: Apartamento 202 "MULTIFAMILIAR ESTAMBUL P.H."---
UBICACIÓN (DIRECCION): Calle 21 No. 44 – 62 de la ciudad de Duitama (Boyacá).
MUNICIPIO: Duitama-Boyacá. **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 074 – 118316.**----------

Que mediante auto número 2022-01-588229 de fecha dos (02) de agosto del año dos mil veintidós (2022), de la Superintendencia de Sociedades, por intermedio de la directora de intervención judicial, se decretó y ordenó la toma de posesión de los bienes, haberes, negocios y patrimonio de la sociedad AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIAIRIA SAS, identificada con Nit. número 901302568-6.

Que mediante auto numero 2023-01-098424 de fecha veintitrés (23) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la DIRECCIÓN DE INTERVENCIÓN JUDICIAL de la Superintendencia de Sociedades, por intermedio de DEYANIRA DEL PILAR OSPINA ARIZA, exhorta a la Notaría Única de Paipa, para que cancele la Escritura Pública mil trescientos cuarenta y nueve (1349) del veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) y emita la certificación correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama (anotación No, 4 del folio 074-118316).

Que la orden del exhorto mencionada anteriormente, ha sido expedida por la Superintendencia de Sociedades, por intermedio de la Dirección de Intervención Judicial, con fundamento en la normatividad legal, específicamente a la luz de lo establecido en el decreto 4334 de 2008, ley 1116 de 2006, DUR 1074 de 2015 que reglamentó el decreto 4334 de 2008, articulo 116 de la constitución política, así como del Código General del Proceso. -

Que la doctora **MAXCE ESTEFANIA CONTRERAS MENDOZA,** quien obra en nombre y representación legal de **AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S - EN TOMA DE POSESION**, en su condición de Agente Interventor – representante Legal, previa acreditación de su personería, mediante escritura pública número **mil cuatrocientos ochenta y tres (1.483) del veintiséis (26) de diciembre**

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Departamento De Boyacá
Notaria Única-Circulo De Paipa

de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría única de Paipa, declaró **CANCELADA** la hipoteca antes mencionada conforme a las consideraciones mencionadas anteriormente.

Se expide el presente certificado a los cuatro (04) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2.024).

Copia auténtica tomada de su original expedida con destino a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama.

LEIDY YARITZA GUTIERREZ PARDO
Notaria Única Encargada de Paipa

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Leidy Y. Gutiérrez Pardo
NOTARIA ENCARGADA
NOTARÍA ÚNICA - PAIPA BOYACÁ

12

108

RESOLUCIÓN 04
(07-2-2023)

Por la Cual se Resuelve Una Actuación Administrativa.

EXPEDIENTE: 2023-074-AA-02

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA- BOYACÁ

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la ley 1579 de 2012, la ley 1437 de 2011, el Decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justicia y del Derecho, y

I. CONSIDERANDO

1.1 ANTECEDENTES.

La señora KARINA DEL PILAR CORDOBA FONSECA, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.053.610.143, mediante escrito radicado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el numero consecutivo de correspondencia recibida 0742023ER00007 del 31/01/2023, solicita se revoque la calificación contenida en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria 074-118316 correspondiente al apartamento 202 del EDIFICIO MULTIFAMILIAR Estambul PH, de la ciudad de Duitama y se restablezca o reabra el folio correspondiente, con fundamento en los siguientes hechos más relevantes:

1.2 SUPESTOS FACTICOS

- Que mediante Escritura Publica 1349 del 29/11/2021 de la Notaria Única del Circulo de Paipa se constituyó hipoteca sobre el apartamento 202 del EDIFICIO MULTIFAMILIAR PH garantizando el pago de una obligación en favor de la peticionaria y a cargo de AVITAR SAS.
- Que la Sociedad AVITAR SAS en el año 2002 mediante Escritura Publica 0326 del 9/02/2022 de la Notaria Segunda de Duitama inscrita en la Oficina de registro de Duitama el 11/2/2022 procedió a extinguir la PH contenida en la Anotación No.1 del 5/11/2020 inscrita al folio 074-118316 y como consecuencia de ello se cerró el folio de matrícula citado. La extinción se la PH fue inscrita en el folio 074-95313.

- Que verificado el folio de matrícula 074-118316 que contiene el derecho real de hipoteca se encuentra cerrado, extinguiéndose la hipoteca.

Teniendo en cuenta lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 se hizo necesario iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los predios con folios de matrícula 074-95313 y 074-118316 comunicando el presente acto a la entidad Superintendencia de Sociedades por encontrarse embargo y prohibiciones registradas por orden de la misma, en el folio de matrícula 074-95313, anotaciones 15 y 16. Igualmente se dispuso comunicar el auto de apertura de actuación administrativa a AVITAR SAS. Además se ordenó el bloqueo de los folios de matrícula inmobiliaria 074-95313 y 074-118316 objeto de estudio de la presente, para que cualquier trámite referido con el mismo, sea directamente conocido por este Despacho con el fin de evitar decisiones contradictorias.

II. DEL ASUNTO EN CONCRETO

Efectuado el análisis de los antecedentes, obrantes en los archivos de esta oficina se entrará a resolver el fondo del asunto a que hace referencia el expediente citado, para lo cual se tendrán en cuanta las disposiciones contenidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Estatuto Registral y la ley 675 de 2001 entre otras.

2.1 PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER

¿Se encuentra ajustado a derecho el registro de la Escritura 0326 del 09/02/2022 de la Notaria Segunda de Duitama de reforma de reglamento de Propiedad Horizontal –EXTINCION TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Edificio ESTAMBUL VOLVIENDO A SU ESTADO ORIGINAL, ES DECIR AL LOTE No.64 CON AREA DE 347.15 M2, según anotación No.14 del folio de matrícula inmobiliaria 074-95313, y en los veinte (20) folios segregados del citado, según Radicación 2022-074-6-1136?

Centrándonos en el asunto objeto de estudio, encontramos que mediante Escritura Pública 1412 del 29/09/20220 de la Notaria Primera de Duitama se constituyó Reglamento de Propiedad edad horizontal sobre el predio con matricula inmobiliaria 074-95313, registrada el 5-11-2020 y se abrieron veinte (20) nuevas matrículas para un número igual de unidades. (Anotación No.11). Mediante Escritura 2120 del 16-6-21 de la Notaria Segunda se reforma el reglamento de P:H (anotación No.12) . Mediante escritura 3329 del 01-09-2021 de la Notaria segunda de Duitama se hace aclaración a la Escritura 2110 del 2021(Anotación No.13).

Estudiada la Escritura Publica No.0326 del 9/2/2022 de la Notaria Segunda de Duitama, con la naturaleza del acto "(0837) EXTINCION PROPIEDAD HORIZONTAL....EXTINCION TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL MUNICIPIO DE DUITAMA, DEPARTAMENTO DE BOYACA", encontramos que en principio es legal que el titular de un derecho real de dominio extinga la constitución de una P.H., siempre y cuando se cumpla a cabalidad con los requisitos exigidos por ley para el efecto.

La Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en su CAPITULO III. DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, dispone dentro de las causales[1] ". La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto."

En el asunto objeto de estudio no se cumplió a cabalidad con los requisitos exigidos por la ley para la extinción de la P.H, porque no se contó con la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real.

En efecto, dentro de las veinte (20) nuevas unidades abiertas se encuentra el folio de matrícula inmobiliaria 074-118316 correspondiente al apartamento 202 con área de 52.89 M2 con coeficiente de 7.67% ubicado en la calle 21 No.44-62 del MULTIFAMILIAR ESTAMBUL PH y sobre el mismo se encuentra registrada la hipoteca abierta de Primer grado constituida según Escritura 1349 del 29/11/2021 de la Notaria Única de Paipa De: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAS A: CORDOBA FONSECA KAROLINA DEL PILAR.

---

[1] **ARTÍCULO 9o. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular 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 edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. **PARÁGRAFO.** En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Duitama - Boyacá
Dirección: Carrera 19 No.16-31
Teléfono: 6087654002
E-mail: ofiregisduitama@supernotariado.gov.co

De acuerdo a lo anterior la respuesta al problema anteriormente planteado es que el registro de la Escritura 0326 del 09/02/2022 de la Notaria Segunda de Duitama de reforma de reglamento de Propiedad Horizontal –EXTINCION TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Edificio ESTAMBUL VOLVIENDO A SU ESTADO ORIGINAL, ES DECIR AL LOTE No.64 CON AREA DE 347.15 M2, SEGÚN ANOTACION No.14 del folio de matrícula inmobiliaria 074-95313, y registrada en los veinte (20) segregados por razón de la P.H., Radicación 2022-074-6-1136 no se encuentra ajustado a derecho por no cumplirse a cabalidad con los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001, art.9 numeral 2, esto es que no se contó con autorización escrita de los acreedores con garantía real, en este caso de la señora Córdoba Fonseca Karina del Pilar para la extinción de la propiedad horizontal objeto de estudio y por lo cual se deberá ordenar la corrección del turno 2022-074-6-1136 cancelándose y dejándose sin efecto alguno las anotaciones 14 del folio de matrícula inmobiliaria 074-95313, y de los veinte segregados de la P:H., dejándose activos todos los folios de maricela inmobiliaria que se habían cerrado con ocasión de extinción de la propiedad horizontal que aquí se invalida.

En igual forma teniendo en cuenta lo ordenado por la Superintendencia de sociedades a través de los oficios 022-01-592382 y 2022-01-700850 de fechas 04 de agosto y 22 de septiembre de 2022, respectivamente, se ordenara que por el área de correcciones se registren las anotaciones números 15 y 16 del folio de matrícula inmobiliaria en los vente (20) segregados por razón de la P:H., objeto de estudio.

III DE LA FACULTAD DE LOS REGISTRADORES PARA EFECTUAR CORRECCIONES

En cuanto a la facultad que tienen los registradores para efectuar correcciones la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Resolución No. 10308 del 15 de septiembre de 2015 de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro con base en pronunciamientos del Consejo de Estado y de la Corte Constitucional, expreso que se debe señalar que la actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Publica, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o que inconsistencias amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del registrador o del funcionario calificador, o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la

176

112

inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador; como en el caso de un documento inexistente o cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

En igual sentido las instancias citadas han recordado que la actividad del Registrador de Instrumentos Públicos adquiere una relevancia determinante como resultado de su investidura y labor, pues la misma "(...) constituye un auténtico servicio público que demanda un comportamiento sigiloso. En esta medida, corresponde al funcionario realizar un examen del instrumento, tendiente a comprobar si reúne las exigencias formales de ley. Es por esta razón que uno de los principios fundamentales que sirve de base al sistema registral es el de la legalidad, según el cual "'solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos porlas leyes para su inscripción.

Se expresó además, que no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir las actos de inscripción o anotación publicitados indebidamente en las matrículas inmobiliarias; con la finalidad de que estas reflejen la real situación jurídica de un predio y se ajusten al ordenamiento jurídico colombiano, pues con fundamento en el principio registral de legalidad, solo pueden ser inscritos, en el registro de instrumentos públicos aquellos "títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para suinscripción."[2]

La ley 1579 de 2012,[3] dispone que los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa.

Por otra parte el artículo 60 ibídem, inciso segundo, dispone:

---

[2] Literal d) del art.3° de la Ley 1579 de 2012

[3] **"ARTÍCULO 59.** ***PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR ERRORES.*** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:
.....
Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley...."

"...Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro..."

En relación a lo solicitado por la peticionaria en el sentido que se revoque administrativamente la calificación contienda en la anotación No.5 del folio de matrícula inmobiliaria 074-118316 ha de expresarse que en el asunto que nos ocupa no se trata de una revocatoria, sino de una corrección de la inscripción de una escritura Pública por adolecer de un yerro, como se expresó con anterioridad.

Finalmente se ordenará se desbloquee el (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria objeto de estudio y se reabran los que nacieron en razón de la P: H., objeto de estudio, una vez quede en firme el presente acto administrativo, por no existir motivos que justifiquen mantener dicha medida.

Por lo anteriormente expuesto, el registrador de Instrumentos públicos de Duitama,

RESULEVE:

Art.1°. En firme el presente acto Ordenase que por el área de correcciones se proceda a lo siguiente:

1.1 Cancélese y déjese sin efecto alguno las anotaciones números 14 y 5 de los folios de matrícula inmobiliaria 074-95313 y 074-118316 respectivamente.

1.2 Reábranse y déjense activos los folios de matrícula inmobiliaria 074-118307, 074-118309, 074-118311, 074-118313, 074-118315, 074-118317, 074-118319, 074-118321, 074-118303, 074-118305, 074-118308, 074-118310, 074-118312, 074-118314, 074-118316, 074-118318, 074-118320, 074-118322, 074-118304 y 074-118306.

1.3 Cancélese y déjese sin efecto el registro de la Escritura No.0326 del 09/02/2022 de la Notaria segunda de Duitama de extinción de propiedad

18

814

horizontal en los veinte (20) folios segregados del 074-95313 en razón de la P.H, allí registrada.

1.4 Regístrense las anotaciones números 15 y 16 del folio de matrícula inmobiliaria 074-95313, en los veinte (20) folios abiertos en razón de la Propiedad Horizontal objeto del presente estudio así: 074-118307, 074-118309, 074-118311, 074-118313, 074-118315, 074-118317, 074-118319, 074-118321, 074-118303, 074-118305, 074-118308, 074-118310, 074-118312, 074-118314, 074-118316, 074-118318, 074-118320, 074-118322, 074-118304 y 074-118306.

Art.2°. En firme el presente acto administrativo desbloquéese los folios de matrícula inmobiliaria que se hayan bloqueado por razón de la presente actuación administrativa, por lo expuesto en la parte motiva de la presente.

Art.3°. Notifíquese el presente acto a la personas y en la forma que se detalla a continuación:

3.1 KARINA DEL PILAR CORDOBA FONSECA. Correo electrónico: pilarcorfo@hotmail.co

3.2 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - DIRECCIÓN DE INTERVENCIÓN JUDICIAL PROCESO DE INTERVENCION SOCIEDAD: 901302568- AVITAR CONSTRUCTOR EXPEDIENTE: 106614
(Deyanira del Pilar Ospina Ariza - Funcionaria Grupo de Intervención Judicial), al correo electrónico: webmaster@supersociedades.gov.co

3.3 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES – GRUPO DE APOYO JUDICIAL
SOCIEDAD: 830096634-FITS.A 0 FOREX INVE - EXPEDIENTE: 85884
(Ana Betty López Gutiérrez – Coordinadora del Grupo de Apoyo Judicial)), al correo electrónico: webmaster@supersociedades.gov.co

3.4 JERSSON JAHIR VELANDIA SUARES o quien haga sus veces en su condición de representante legal de la Sociedad AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAS, al correo electrónico: Aavitarconstr@gmail.com

PAREGRAFO: Para el efecto enviase copia de la presente a cada uno de los correos electrónicos antes detallados.

Art. 4o. Contra esta decisión procede Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Duitama y de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que pueden interponer ante esta

Oficina dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA
Registrador Seccional Duitama

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Duitama - Boyacá
Dirección: Carrera 19 No.16-31
Teléfono: 6087654002
E-mail: ofiregisduitama@supernotariado.gov.co

DATOS ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA: ---------- 2.570 ----------

NUMERO: DOS MIL QUINIENTOS SETENTA. ----------

FECHA: 15 DE JULIO DE 2.022. ----------

NOTARIA DE ORIGEN: NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE DUITAMA. ---------

CODIGO NOTARIAL: 152380002 ----------

FORMATO DE CALIFICACION

(PARAGRAFO 4, ARTICULO 8, LEY 1579 DE 2012)

FOLIO DE MATRICULA: 074-95313 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DUITAMA, BOYACA. ----------

NUMERO PREDIAL No: 01-00-0405-0011-000. ----------

UBICACION DEL PREDIO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR COMERCIAL "ESTAMBUL" CALLE 21 No 44 - 52/54/56/58/60/62, BARRIO SANTA ISABEL, MUNICIPIO DE DUITAMA, DEPARTAMENTO DE BOYACA. ----------

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CLASE DE ACTO: (0317) CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ----------

CLASE DE ACTO: (0904) ACTUALIZACION NOMENCLATURA. ----------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

COMPARECIENTE: ----------

AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. .....NIT Nº 901.302.5686

==========

En el municipio de Duitama, departamento de Boyacá República de Colombia, a los quince (15) días del mes de Julio del año dos mil veintidós (2.022) ante mí, **LIBIA PAULINA GOMEZ HIGUERA**, Notaria Segunda de Duitama, COMPARECIO: **JERSSON JAHIR VELANDIA SUAREZ**, mayor de edad, vecino de Duitama, identificado con cedula de ciudadania número 1.052.397.086 de Duitama, en calidad de Representante Legal de la empresa **AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT No. 901.302.568-6, constituida por documento privado del 05 de Julio de 2019 de la asamblea de accionistas, registrado en esta cámara de comercio bajo el número 19882 del libro IX del registro mercantil el 12 de Julio de 2019, se inscribe la constitución de persona jurídica denominada AVITAR CONSTRUCTORA

Libia Paulina Gomez Higuera
NOTARIA SEGUNDA
DUITAMA BOYACA COLOMBIA

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

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

1120BDE66Ca29UUC

E INMOBILIARIA S.A.S., según certificado de existencia y representación legal, documento que se protocoliza, a quien la notaria identifica en forma personal y manifiesta: ----------

PRIMERO: Que entregan para su protocolización los siguientes documentos: a.) Licencia de Reconocimiento No C2RE0011-2022 expedida en LA CURADURIA URBANA N° 2 de Duitama con fecha 20 DE ABRIL DE 2022, b) Licencia de Propiedad Horizontal No. C1LPH0027-2020 De fecha 03 de agosto del 2022 c) Memoria descriptiva. d.) Proyecto de división. e). Certificado de Nomenclatura No 22- 0105 de fecha 18 de Abril de 2022 expedido por la Curaduría urbana No 2 de Duitama. f) Copia de los planos alinderados del edificio que señalan su localización linderos, áreas de cada una de las unidades de acuerdo con el articulo 2 del decreto 107 de 1983, y la ley Numero 675 emanada el 3 de Agosto del 2001. SEGUNDO: Que elevan a escritura pública la constitución del reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL**, ubicado en LA CALLE 21 No 44 - 52/54/56/58/60/62 Barrio SANTA ISABEL de Duitama Boyacá según nomenclatura actual que se protocoliza en el presente reglamento y cuyo texto es el siguiente: ----------

ARTICULO PRIMERO: OBJETO: El presente reglamento consagra los derechos y describe las obligaciones de los propietarios y titulares reales simples tenedores y ocupantes en general del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** ubicado en LA CALLE 21 No 44 - 52/54/56/58/60/62 Barrio SANTA ISABEL de Duitama Boyacá, determinada la totalidad del inmueble, los bienes privados en que se divide contiene las normas para la administración y conservación, regula las funciones que corresponden a la asamblea de copropietarios, su organización y composición describe las facultades, los derechos y la forma de elección del administrador, dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación y mejor uso de los bienes y servicios comunes y reglamenta en general todas las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de este estatuto de propiedad horizontal a que se somete el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** alterno a la Normatividad de la ley N° 675 emanada el 3 de Agosto del 2001. ----------

ARTICULO SEGUNDO: EFECTOS: Las disposiciones de este reglamento del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división del edificio y la memoria descriptiva, tendrá fuerza obligatoria tanto para el propietario del inmueble como para

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

los pertinentes arrendatarios o empeñantes o para cualquier titular con derechos reales. Los tenedores y simples ocupantes en general para las personas a cualquier titulo que usen o gocen los bienes de propiedad privada en que se divide el inmueble en toda operación que se implique de constitución de cualquier otro derecho real a manera de cesión a título legitimo del uso goce o disfrute sobre los apartamentos se entiende los derechos incluidos las disposiciones de este reglamento de propiedad horizontal. ----------

ARTICULO TERCERO: objeto: El presente Reglamento de propiedad Horizontal consagra los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios y titulares reales tenedores y ocupantes en general del Edificio denominado **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** de la ciudad de Duitama (Boyacá), determinando la totalidad de los inmuebles, determina las áreas comunes, de uso exclusivo, privadas libres y las privadas en que se divide, las normas para la administración y conservación, regula las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, su organización y composición, prescribe facultades, los derechos y la forma de elección del Administrador, disponen sobre las distribuciones, la distribución de las cuotas para la administración del bien, y la distribución de las cuotas necesarias por concepto de expensas en la conservación y buen uso de los bienes comunales. Reglamenta en general todas las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de este Instituto de Propiedad Horizontal a que se somete el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL**, alterno con la Normatividad que se dicte para los bienes establecidos en la ley 675 de agosto 3 de 2.001, y demás Normas que regulen estos procedimientos. Sus disposiciones son obligatorias tanto como para los propietarios iniciales como para quienes adquieran allí unidades privadas o derechos a cualquier título y en lo pertinente para los inquilinos, usuarios, tenientes, usufructuarios, ocupantes o visitantes de los mismos. Se entienden de derecho incorporado las normas legales a cualquier acto o contrato que con lleve la transferencia de dominio, cualquier derecho real o la entrega de la mera tenencia de una o más de ellas. ----------

ARTICULO CUARTO: EFECTOS: Las disposiciones de este reglamento de propiedad horizontal de la cual hacen parte integrante los planos y el proyecto de división del edificio, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios del inmueble, como en lo pertinente para adquirientes, para los tenedores o simples ocupantes y en general,

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

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

para las personas que, a cualquier título o causa, usen y gocen cuales quiera de las unidades de propiedad privada y comunes en que el inmueble se divide. En toda operación que implique traspaso del dominio o constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión, a título legitimo de uso, goce o disfrute sobre su respectiva unidad privada, se entiende de derecho incluido las disposiciones de este reglamento de propiedad horizontal. ----------

ARTICULO QUINTO: Casos No Previstos: Las disposiciones de este Reglamento del cual hace parte integrante los planos, el proyecto de división de la propiedad y la memoria descriptiva, tendrá fuerza obligatoria tanto al propietario del inmueble como los pertinentes para cualquier titular de derechos reales. Los tenedores y simples ocupantes y en general para las personas que a cualquier título cause, usen o gocen los propietarios los bienes de propiedad privada en que se divide el inmueble en toda operación que se implique constitución de cualquier otro derecho real a manera de cesión a título legitimo del uso, goce o disfrute sobre la vivienda, se entiende de derechos incluidos las disposiciones de este reglamento. ----------

ARTICULO SEXTO: Normatividad: Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones de la ley 675 emanada el 3 de agosto de 2001, emanada del Congreso de la República de Colombia, con el lleno de los requisitos que aquí mismo se constituye, cuando no se encuentre norma expresa aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente reglamento, se aplicarán los ordenamientos en que las leyes de la república del reglamento para que regulen casos o materiales análogas.

ARTICULO SEPTIMO: OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA DEL EDIFICIO. - Mediante este reglamento de propiedad horizontal, debidamente elevado a escritura pública y registrada en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL**, adquiere el carácter de persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal con capacidad plena de ejercer derechos y contraer obligaciones y ser representada judicial y extrajudicialmente. ----------

ARTÍCULO OCTAVO: NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LA PERSONA JURÍDICA. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Tiene la calidad de no contribuyente de

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

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 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. ---

ARTICULO NOVENO: CERTIFICACIÓN Y REPRESENTACIÓN.- La inscripción y posterior certificación de la persona jurídica del edificio y representación legal se hará ante la Alcaldía de Duitama, mediante presentación de la copia registrada de la escritura de constitución del reglamento de la propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y la revisoría fiscal, cuando la asamblea de copropietarios opte por esta modalidad de control, conforme a lo previsto en el Art. 56 de la Ley 675/01. 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. ----------

ARTICULO DECIMO: DENOMINACIÓN Y DOMICILIO DE LA PERSONA JURÍDICA. - Para todos los efectos legales y reglamentarios el domicilio de la persona jurídica, su denominación es **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** y su domicilio es la Ciudad de Duitama, ciudad en donde está ubicado el edificio. ----------

ARTICULO DECIMO PRIMERO: RECURSOS PATRIMONIALES DE LA PERSONA JURÍDICA. - 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. ----------

ARTICULO DECIMOSEGUNDO: ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. -La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del edificio. ----------

ARTICULO DECIMO TERCERO: ENAJENACIÓN O TRASPASO. - En todo acto de enajenación o traspaso del dominio de unidades privadas que hagan parte del edificio, se entenderán incorporadas a la respectiva transacción, tanto el reglamento de propiedad horizontal, como la licencia de construcción, bastando para ello la mera alusión a tales documentos que se haga en la escritura protocolizada. ----------

ARTICULO DECIMO CUARTO: NOMBRE DEL EDIFICIO. - PROPIETARIOS. - El

República de Colombia cadena Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Lilia Paulina Gómez Higuera NOTARIA SEGUNDA DUITAMA BOYACA COLOMBIA
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

inmueble materia de este reglamento de Propiedad Horizontal se denominará EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL. Son titulares del derecho de dominio sobre el inmueble objeto del presente reglamento de propiedad horizontal, el señor JERSSON JAHIR VELANDIA SUAREZ identificado con Cédula de Ciudadanía número 1.052.397.086 (REPRESENTANTE LEGAL DE AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. identificada con Nit 901302568-6), según los porcentajes y los bienes identificados más adelante. ----------

ARTICULO DECIMO QUINTO: 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, en su caso, y de conformidad con lo establecido en este 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 DECIMO SEXTO: Reformas: Toda reforma a este reglamento requiere la decisión unánime de los copropietarios y una vez debidamente aprobada, deberá elevarse a escritura pública y por las oficinas pertinentes de registro, catastro y la Curaduría urbana de Duitama. ----------

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: TITULOS DE PROPIEDAD: Derecho de dominio, propiedad y posesión sobre totalidad de lote de terreno por compra efectuada por el señor JERSSON JAHIR VELANDIA SUAREZ identificado con Cédula de Ciudadanía número 1.052.397.086 (REPRESENTANTE LEGAL DE AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. identificada con Nit 9013025686), al señor LUIS ERNESTO BARRERA GOMEZ identificado con cedula de ciudadanía No 7222722 mediante escritura pública Nº 0675 del 04 de junio de 2020 y No 1026 del 06 de agosto de 2020 de la Notaría Primera del círculo de Duitama. Bajo el Folio de Matricula Inmobiliaria Nº 074-95313, cédula catastral Nº 01-00-00-00-0405-0011-000 con una extensión superficiaria de 347.15 M2. ----------

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

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: DETERMINANTES DEL INMUEBLE: El Edificio denominado MULTIFAMILIAR ESTAMBUL con una construcción de Cuatro (4) pisos con cubierta en teja , que consta de Veinte (20) unidades privadas así: 6 Unidades de Garajes denominados, Unidad (1) Garaje 1, Unidad (2) Garaje 2, Unidad (3) Garaje 3, Unidad (6) Garaje 4, Unidad (7) Garaje 5, Unidad (8) Garaje 6, 2 Unidades Depósitos denominados, Unidad (4) Deposito 1, Unidad (9) Deposito 2, Doce (12) Unidades de apartamentos denominados, unidad (5) apartamento 101 con un (1) patio área de uso exclusivo de la misma unidad; unidad (10) apartamento 102 con un (1) patio área de uso exclusivo de la misma unidad; unidad (11) apartamento 201, unidad (12) Apartamento 202, Unidad (13) apartamento 203, unidad (14) Apartamento 204, unidad (15) Apartamento 301, unidad (16) Apartamento 302, unidad (17) Apartamento 303, unidad (18) Apartamento 304, unidad (19) Apartamento 401, unidad (20) Apartamento 402, (2) vacios uno de aislamiento posterior y otro de iluminación , escaleras y área de circulación de propiedad común, se distingue con las Nomenclaturas Urbanas de Duitama: Como LA CALLE 21 No 44 - 52/54/56/58/60/62 barrio SANTA ISABEL para su construcción se obtuvo la Licencia de Construcción modalidad licencia de Reconocimiento No C2RE0011-2022 expedida en LA CURADURIA URBANA No 2 de Duitama con fecha 20 DE ABRIL DE 2022, con Licencia de Propiedad Horizontal No. C1LPH0027-2020 De fecha 03 de agosto del 2022 el lote de terreno dónde se construyó la edificación y cuyos títulos adquisitivos se determinaron en el punto anterior se encuentra localizado en el Sector Urbano de Duitama en LA CALLE 21 No 44 - 52/54/56/58/60/62 barrio SANTA ISABEL, Con una extensión superficiaria de 347.15 M2 comprendido entre los siguientes linderos según escrituras públicas, No 0675 del 04 de junio de 2020 y No 1026 del 06 de agosto de 2020 de la Notaria primera del círculo de Duitama así: POR UN COSTADO: Con Calle 21 en distancia de 15,00 metros, POR OTRO COSTADO: con el lote No 65, en distancia de 23.32 metros. POR OTRO COSTADO: en parte del Lote No 66, en distancia de 15,00 metros y POR EL ultimo costado: Con predio del Lote No 63, en distancia de 22,98 metros, linderos reconocidos y encierra. ----------

ARTICULO DECIMO: NOVENO DESCRIPCIÓN: Determinación: El inmueble materia de este reglamento se divide en bienes de propiedad común y bienes propiedad privada en la forma como aparece en los planos respectivos y en el proyecto de división, es bien de propiedad privada y exclusiva el espacio completamente delimitado

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

y susceptible de aprovechamiento independiente con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparentes o que no están comprendidos dentro de los límites y sirve exclusivamente a los propietarios de las unidades de propiedad privada y los patios para uso exclusivo de los propietarios de los apartamentos que se determinan en sistema gráfico, establecido de acuerdo a la ley 675 emanada el 3 de agosto de 2001. ----------

ARTICULO VIGESIMO: BIENES QUE INTEGRAN EL EDIFICIO. - Al constituirse el EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL en Propiedad Horizontal, el dominio de sus diversas dependencias se ejercerá sobre varias categorías de bienes a saber: ---------

a) BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA. - Están constituidas por las unidades que se determinan en el artículo siguiente, sobre las cuales el respectivo propietario ejerce dominio exclusivo y que pueden ser usadas, gravadas o enajenadas, dentro de las limitaciones que le impone este reglamento de propiedad horizontal. ----------

b) BIENES DE PROPIEDAD COMÚN. - Partes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. ----------

c) BIENES COMUNES ESENCIALES: bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, las instalaciones generales de servicios públicos como lo son las de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores(incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunal.----------

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO PROYECTO DE DIVISIÓN ----------

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

ÁREAS: El inmueble materia de este reglamento se divide en bienes de propiedad privada en la forma como aparece en los planos respectivos y en el proyecto de división en bien de propiedad privada y exclusiva el espacio completamente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no que están comprendidas dentro de los límites y sirve exclusivamente al propietario. **EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** consta de VEINTE (20) unidades Privadas así: ----------

PLANTA PRIMER PISO: Posee Seis (6) Unidades de Garajes denominados: Unidad (1) Garaje 1, Unidad (2) Garaje 2, Unidad (3) Garaje 3, Unidad (6) Garaje 4, Unidad (7) Garaje 5, Unidad (8) Garaje 6, 2 Unidades Depósitos denominados, Unidad (4) Deposito 1, Unidad (9) Deposito 2, Dos (2) Unidades de apartamentos denominados, unidad (5) apartamento 101 con un (1) patio área de uso exclusivo de la misma unidad; unidad (10) apartamento 102 con un (1) patio área de uso exclusivo de la misma unidad; escaleras y área de acceso vehicular y peatonal común ----------

PLANTA SEGUNDO PISO: Posee cuatro (4) unidades de apartamentos así: unidad (11) apartamento 201, unidad (12) Apartamento 202, Unidad (13) Apartamento 203, unidad (14) Apartamento 204, vacío posterior y vacío de iluminación, escaleras y área de circulación de propiedad común. ----------

PLANTA TERCER PISO: Posee cuatro (4) unidades de apartamentos así: unidad (15) Apartamento 301, unidad (16) Apartamento 302, unidad (17) Apartamento 303, unidad (18) Apartamento 304 vacío posterior y vacío de iluminación, escaleras y área de circulación de propiedad común. ----------

PLANTA CUARTO PISO: Posee dos Apartamentos denominados unidad (19) Apartamento 401, unidad (20) Apartamento 402, vacío posterior y vacío de iluminación, escaleras y área de circulación de propiedad común. ----------

Que se determinan en el sistema grafico establecido en la ley 675 de agosto de 3 de 2001. ----------

ALTURA: Se estipulan en el plano denominado cortes y marcado con los niveles establecidos en la siguiente forma: ----------

PRIMER PISO: ----------

Unidad (1) Garaje 1: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------

Unidad (2) Garaje 2: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------

Unidad (3) Garaje 3: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Unidad (4) Deposito 1: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------
Unidad (5) Apartamento 101: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------
Unidad (6) Garaje 4: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------
Unidad (7) Garaje 5: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------
Unidad (8) Garaje 6: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------
Unidad (9) Deposito 2: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------
Unidad (10) Apartamento 102: a 2.30 ML a nivel N+0.00 ----------
SEGUNDO PISO: ----------
Unidad (11) Apartamento 201: a 2.30 ML a nivel N+2.70 ----------
Unidad (12) Apartamento 202: a 2.30 ML a nivel N+2.70 ----------
Unidad (13) Apartamento 203: a 2.30 ML a nivel N+2.70 ----------
Unidad (14) Apartamento 204: a 2.30 ML a nivel N+2.70 ----------
TERCER PISO: ----------
Unidad (15) apartamento 301: a 2.30 ML a nivel N+5.40 ----------
Unidad (16) apartamento 302: a 2.30 ML a nivel N+5.40 ----------
Unidad (17) apartamento 303: a 2.30 ML a nivel N+5.40 ----------
Unidad (18) apartamento 304: a 2.30 ML a nivel N+5.40 ----------
CUARTO PISO: ----------
Unidad (19) apartamento 401: a 2.30 ML a nivel N+8.10 ----------
Unidad (20) apartamento 402: a 2.30 ML a nivel N+8.10 ----------

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: ----------
La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. ----------
PARÁGRAFO: El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. ----------
El **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL**, posee las áreas privadas construidas descritas así: ----------

---------- **AREAS PRIVADAS CONSTRUIDAS** ----------

---------- **PLANTA PRIMER PISO** ----------

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

UNIDAD (1) GARAJE 1: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 60, posee un área privada de 10.34 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un coeficiente de copropiedad de 1.15%. consta de: UN (1) Garaje, Sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en longitud de 2.30 ml con línea divisoria común al medio que lo separan del acceso peatonal y vehicular de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta en longitud de 4.50 ml con línea divisoria común al medio que lo separan del acceso peatonal que va hacia la Unidad (4) Deposito 1. Del punto 3 al punto 4 en línea recta, en longitud de 2.30 ml. con línea divisoria común al medio que lo separan de la Unidad (2) Garaje 2. Del punto 4 al punto 1 en línea recta, en longitud de 4.50 ml con línea divisoria común al medio que lo separan del acceso vehicular y peatonal. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (2) GARAJE 2: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 58, posee un área privada de 9.90 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un coeficiente de copropiedad de 1.12%. consta de: UN (1) Garaje, Sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 2.18 ml. con línea divisoria común al medio que lo separa del acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta, en longitud de 4.50 ml. con línea divisoria y columna común al medio que lo separan de la Unidad (1) Garaje 1 y acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea recta, en longitud de 2.18 ml con muro común al medio que lo separa del lote 65 de la urbanización Santa Isabel. Del punto 4 al punto 1 en línea recta, en longitud de 4.50 ml con línea divisoria común al medio que lo separan de la Unidad (3) Garaje 3. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (3) GARAJE 3. Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 58, posee un área privada de 9.90 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un coeficiente de copropiedad de 1.12%. consta de: UN (1) Garaje, Sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 2.18 ml. con línea divisoria común al medio que lo separa del acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. Del punto

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
República de Colombia cadena
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

2 al punto 3 en linea recta, en longitud de 4.50 ml. con línea divisoria común al medio que lo separan de la unidad (2) Garaje 2. Del punto 3 al punto 4 en línea recta, en longitud de 2.18 ml con muro común al medio que lo separa del lote 65 de la urbanización Santa Isabel. Del punto 4 al punto 1 en línea recta, en longitud de 4.50 ml con muro, columnas y ventanas común al medio que lo separan de la Unidad (5) Apartamento 101. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (4) DEPOSITO 01. Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 60, posee un área privada de 3.00 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un coeficiente de copropiedad de 0.34%. consta de: UN (1) Deposito, Sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 1.16 ml con muro y columna común al medio que lo separan del acceso peatonal común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta, en longitud de 2.56 ml con muro común al medio que lo separa del lote 65 de la urbanización Santa Isabel. Del punto 3 al punto 4 en línea recta, en longitud de 1.16 ml con muro común al medio que lo separa de la escalera común del edificio. Del punto 4 al punto 1 en línea recta, en longitud de 2.56 ml con muro y puerta común al medio que lo separa del acceso peatonal de propiedad común del edificio. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (5) APARTAMENTO 101 Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 58, posee un área privada de 61.93 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un coeficiente de copropiedad de 6.99%. y consta de: Un Salón Comedor, una cocina, dos alcobas, dos baños, un estar TV/ estudio y un patio de ropas área común de uso exclusivo de la misma unidad y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 2.68 ml con puerta y muro común que lo separa del acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 0.22, 0.22, 0.22, 2.90, 0.22 y 0.19 ml con muro, columnas y ventanas común al medio que lo separan de la Unidad (3) Garaje 3. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 4.80, 0.19, 0.33, 0.19, 2.87, 0.19, 0.44 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la del lote 65 de la urbanización santa

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

Isabel. Del punto 4 al punto 5 en linea quebrada, en longitudes de 3.94, 0.23, 0.30.23, 2.97 ml, con muros, columna, ventanas y puerta de acceso común al medio que lo separan del patio de ropas área común de uso exclusivo de la misma unidad. Del punto 5 al punto 1 en línea quebrada, en longitudes de 0.39, 0.08, 2.99, 0.08, 0.45, 0.08, 4.65, 0.08 y 0.32 ml, con muros y columnas común al medio qué lo separa de la unidad (10) apartamento 10. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (6) GARAJE 4: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 54, posee un área privada de 10.34 m2, con un coeficiente de copropiedad de 1.17%, se encuentra en el nivel N+0.00, consta de: UN (1) Garaje, y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud en longitud de 2.30 ml con linea divisoria común al medio que lo separan del acceso peatonal y vehicular de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta, en longitud de 4.50 ml con línea divisoria común al medio que lo separan del acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea recta, en longitud de 2.30 ml. con linea divisoria común al medio que lo separan de la unidad (7) garaje 5. Del punto 4 al punto 1 en línea recta en longitud de 4.50 ml con linea divisoria común al medio que lo separan del acceso peatonal que va hacia Unidad (9) Déposito 2. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso encierra. ----------

---

UNIDAD (7) GARAJE 05: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 56, posee un área privada de 9.90 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un coeficiente copropiedad de 1.12%consta de: UN (1) Garaje y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 2.18 ml. con línea divisoria común al medio que lo separa del acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta, en longitud de 4.50 ml con línea divisoria común al medio que lo separan de la Unidad (8) Garaje 6. Del punto 3 al punto 4 en línea recta, en longitud de 2.18 ml con muro común al medio que lo separa del lote 63 de la urbanización Santa Isabel. Del punto 4 al punto 1 en línea recta, en longitud de 4.50 ml con línea divisoria y columna común al medio que lo separan de la Unidad (6) Garaje

República de Colombia cadena
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca415878714
Aa077391887
DUITAMA-BOYACA-COLOMBIA
Libia Paulina Gómez Algarra
NOTARIA SEGUNDA
14 09 21
1111268991KIIsAG
06-06-22
1120466Ca20UQCED

4 y acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (8) GARAJE 6: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 56, posee un área privada de 9.90 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un coeficiente de copropiedad de 1.12%. consta de: UN (1) Garaje, y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 2.18 ml con línea divisoria común al medio que lo separa del acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta, en longitud de 4.50 ml con muro, columna y ventana común al medio que lo separan de la Unidad (10) Apartamento 102. Del punto 3 al punto 4 en línea recta, en longitud de 2.18 ml con muro común al medio que lo separa del lote 63 de la urbanización Santa Isabel. Del punto 4 al punto 1 en línea recta, en longitud de 4.50 ml con línea divisoria común al medio y que lo separa de la unidad (7) Garaje 5. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (9) DEPOSITO 2: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 54, posee un área privada de 3.00 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un coeficiente de copropiedad de 0.34% consta de: UN (1) Deposito, y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 1.16 ml con muro y columna común al medio que lo separan del acceso peatonal común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta, en longitud de 2.56 ml con muro común al medio que del lote 63 de la urbanización Santa Isabel. Del punto 3 al punto 4 en línea recta, en longitud de 1.16 ml con muro común al medio que lo separa de escalera común de propiedad del edificio. Del punto 4 al punto 1 en línea recta, en longitud de 2.56 ml con muro y puerta común al medio que lo separa del acceso peatonal común del edificio. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (10) APARTAMENTO 102: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 56, posee un área privada de 67.03 m2, se encuentra en el nivel N+0.00, con un

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

coeficiente de copropiedad de 7.55% consta de un Salón Comedor, una Cocina, dos alcobas, dos baños, un estar TV/ estudio y un patio de ropas área común de uso exclusivo de la misma unidad y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada, en longitudes de 0.32, 0.08, 4.65, 0.08, 0.45, 0.08, 2.92 0.08 y 0.39 ml con muro y columnas común al medio que lo separa de la Unidad 5 Apartamento 101. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada en longitudes de 2.88, 0.23, 0.34, 0.23, 4.29 y 0.19 ml con muro, columna, ventanas y puerta comunes al medio que lo separan del acceso que va al patio de ropas área común de uso exclusivo de la misma Unidad. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 0.19, 0.19. 3.08, 0.19, 0.33, 0.19. 4.80, 0.19 y 0.22ml con muros y columnas común al medio que lo separa del lote 63 de la urbanización santa Isabel. Del punto 4 al punto 5 en línea recta, en longitud de 4.29 ml, con muros y ventana común al medio qué lo separa de la Unidad (8) Garaje 6. Del punto 5 al punto 1 en línea quebrada, en longitudes de 0.22, 0.22, 0.22 y 2.88 ml, con muros y columnas y puerta común al medio qué lo separa del acceso vehicular y peatonal de propiedad común del edificio. NADIR: Con placa común de contrapiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del segundo piso y encierra. ----------

---------- **PLANTA SEGUNDO PISO** ----------

UNIDAD (11) APARTAMENTO 201: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 6[illegible] posee un área privada de 69.82 m2, se encuentra en el nivel N+2.70, con su coeficiente de copropiedad de 7.88%. y consta de: Un Salón Comedor, una Cocina, hall, dos alcobas, dos baños, un estar TV/ estudio y un ropas y sus linderos son: punto 1 al punto 2 en línea quebrada, en longitudes de 1.15, 0.19, 0.36, 0.19, 4.8[illegible] 0.19, 0.36, 0.19, 3.07, 0.19 y 0.48 ml con muros y columnas comunes al medio que separa del lote 65 de la urbanización santa Isabel. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 3.94, 0.48, 0.34, 0.48 y 2.97 ml con muro, columnas y ventanas común al medio que lo separan del vacío posterior de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 0.48, 0.08, 2.92, 0.08, 0.45, 0.08, 4.65, 0.08 y 0.45 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la Unidad (13) Apartamento 203. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 2.04 y 1.20 ml con ventana y muros común al medio que lo separan del vacio de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 5 al punto 1 en

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

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

línea recta, en longitud de 5.06 ml, con muros y puerta común al medio qué lo separa del acceso de las escaleras comunes y del Unidad (12) Apartamento 202 NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del tercer piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (12) APARTAMENTO 202: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 62, posee un área privada de 59.70 m2, se encuentra en el nivel N+2.70, con un coeficiente de copropiedad de 6.72%. y consta de: Un Salón Comedor, una Cocina, una alcoba con baño privado, un estar TV/, un estudio, Un depósito, un baño auxiliar y un ropas y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada, en longitudes de 0.11, 1.36, 1.47 y 1.16 ml con muros comunes al medio que lo separan del área de acceso a los apartamentos y escaleras común de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta en longitud de 4.53 ml con muro y ventana común al medio que lo separan de la Unidad (11) Apartamento 201 y del vacío de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 3.03, 0.08, 0.45, 0.08, 4.97, 0.08, 0.45, 0.08 y 0.92 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la Unidad (14) Apartamento 204. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 3.22, 0.15, 2.43, 0.15 y 1.59 ml con muros y ventana común al medio que lo separan de la fachada común del edificio. Del punto 5 al punto 6 en línea quebrada, en longitudes de 0.89, 0.19, 0.60, 0.19 y 1.45 ml, con muros y columna común al medio qué lo separa del lote 65 de la urbanización santa Isabel. Del punto 6 al punto 1 en línea quebrada, en longitudes de 1.30 y 4.33 ml, con muros y puerta de acceso común al medio qué lo separa de la escalera de propiedad común del edificio. NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del tercer piso y encierra.----------

---

UNIDAD (13) APARTAMENTO 203: Con acceso por la CALLE 21 No. 44 - 52, posee un área privada de 75.81 m2, se encuentra en el nivel N+2.70, posee un coeficiente de copropiedad de 8.55%. consta de: un salón comedor, un hall, una cocina, unas ropas, 2 alcobas, 2 baños y un star tv/estudio y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 5.65 ml con muros y puerta comunes al medio que lo separa del acceso y escalera de propiedad común del edificio y de la

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

Unidad (14) Apartamento 204. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 1.20 y 2.04 ml con muros y ventanas comunes al medio que lo separa del vacio de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 0.45, 0.08, 4.65, 0.08, 0.45, 0.08, 2.92, 0.08 y 0.48 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la Unidad (11) apartamento 201. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 2.88, 0.48, 0.34, 0.48 y 4.29 ml con ventanas, muros y columnas al medio que lo separan del vacío posterior común del edificio. Del punto 5 al punto 1 en línea quebrada en longitudes de 0.48, 0.19, 3.08, 0.19, 0.33, 0.19, 4.80, 0.19, 0.33, 0.19 y 1.15 ml con muros y columnas comunes al medio que lo separa del lote No. 63 de la urbanización santa Isabel. NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del tercer piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (14) APARTAMENTO 204: Con acceso por la CALLE 21 No. 44 - 52, posee un área privada de 65.30 m2, se encuentra en el nivel N+2.70, posee un coeficiente de copropiedad de 7.37%. consta de: un salón comedor, una cocina, unas ropas, una alcoba con baño privado, un star tv, un estudio, un baño auxiliar y un Depósito, y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada, en longitudes de 3.40 y 1.30 ml con muros comunes al medio que lo separan de las escaleras de acceso de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 1.45, 0.19, 0.60, 0.19 y 0.89 ml con columna y muro común al medio que lo separa del lote No. 63 de la urbanización santa Isabel. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 1.93, 0.15, 2.65, 0.15 y 3.22 ml con muros y ventanas comunes al medio que lo separa de la fachada común del edificio. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 0.92, 0.08, 0.45, 0.08, 4.97, 0.08, 0.45, 0.08 y 3.03 ml con muros y columnas común que lo separa de la unidad (12) apartamento 202. Del punto 5 al punto 6 en línea recta en longitud de 5.01 ml con muro y ventana común al medio que lo separan de la unidad (13) Apartamento 203 y del vacío de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 6 al punto 1 en línea quebrada en longitudes de 1.16, 1.47, 2.31 y 0.05 ml con puerta de acceso y muro común al medio que lo separan del área de acceso a los apartamentos y escaleras común de propiedad común del edificio. NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con

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

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

Ca415878712a077391889

placa común de entre piso al medio que lo separan del tercer piso y encierra. ----------

---------- **PLANTA TERCER PISO:** ----------

UNIDAD (15) APARTAMENTO 301: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 62, posee un área privada de 69.82 m2, se encuentra en el nivel N+5.40, con un coeficiente de copropiedad de 7.88%. y consta de: Un Salón Comedor, una Cocina, un hall, dos alcobas, dos baños, un estar TV/ estudio y un ropas y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada, en longitudes de 1.15, 0.19, 0.36, 0.19, 4.80, 0.19, 0.36, 0.19, 3.07, 0.19 y 0.48 ml con muros y columnas comunes al medio que lo separa del lote 65 de la urbanización santa Isabel. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 3.94, 0.48, 0.34, 0.48 y 2.97 ml con muro, columnas y ventanas común al medio que lo separan del vacío posterior de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 0.48, 0.08, 2.92, 0.08, 0.45, 0.08, 4.65, 0.08 y 0.45 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la Unidad (17) Apartamento 303. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 2.04 y 1.20 ml con ventana y muros común al medio que lo separan del vacío de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 5 al punto 1 en línea recta, en longitud de 5.06 ml, con muros y puerta común al medio qué lo separa del acceso de las escaleras comunes del edificio y de la Unidad (16) Apartamento 302 NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del cuarto piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (16) APARTAMENTO 302: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 62, posee un área privada de 61.90 m2, se encuentra en el nivel N+5.40, con un coeficiente de copropiedad de 6.98%. y consta de: Un Salón Comedor, una Cocina, una alcoba con baño privado, un estar TV/, un estudio, un baño social y un ropas y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada, en longitudes de 3.74 y 2.10 ml con puertas y muro común al medio que lo separan del acceso de los apartamentos y escaleras de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea recta en longitud de 3.45 ml con muro y ventana común al medio que lo separan de la Unidad (15) Apartamento 301 y del vacío de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 3.03, 0.08, 0.45, 0.08, 4.97,

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

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

0.08, 0.45, 0.08 y 0.92 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la Unidad (18) Apartamento 304. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 3.22, 0.15, 2.43, 0.15 y 1.59 ml con muros y ventana común al medio que lo separan de la fachada común del edificio. Del punto 5 al punto 1 en línea quebrada, en longitudes de 0.89, 0.19, 0.60, 0.19, 4.82, 0.19, 0.33, 0.19 y 1.00 ml, con muros y columnas comunes al medio qué lo separa del lote 65 de la urbanización santa Isabel. NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del cuarto piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (17) APARTAMENTO 303: Con acceso por la CALLE 21 No. 44 - 52, posee un área privada de 75.81 m2, se encuentra en el nivel N+5.40, posee un coeficiente de copropiedad de 8.55%. consta de: un salón comedor, un hall, una cocina, un ropas, 2 alcobas, 2 baños y un star tv/estudio y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 5.65 ml con muros y puerta comunes al medio que lo separa del acceso y escalera de propiedad común del edificio y de la Unidad (18) Apartamento 304. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 1.20 y 2.04 ml con muros y ventanas comunes al medio que lo separa del vacío de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 0.45, 0.08, 4.65, 0.08, 0.45, 0.08, 2.92, 0.08 y 0.48 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la Unidad (15) apartamento 301. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 2.88, 0.48, 0.34, 0.48 y 4.29 ml con ventanas, muros y columna al medio que lo separan del vacío posterior común del edificio. Del punto 5 al punto 1 en línea quebrada en longitudes de 0.48, 0.19, 3.08, 0.19, 0.33; 0.19, 4.80, 0.19, 0.33, 0.19 y 1.15 ml con muros y columnas comunes al medio que lo separa del lote No. 63 de la urbanización santa Isabel. NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del cuarto piso y encierra. ----------

---

UNIDAD (18) APARTAMENTO 304: Con acceso por la CALLE 21 No. 44 - 52, posee un área privada de 67.52 m2, se encuentra en el nivel N+5.40, posee un coeficiente de copropiedad de 7.62%. consta de: un salón comedor, una cocina, un ropas, una alcoba con baño privado, un star tv, un estudio, un baño social, y sus

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

linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada, en longitudes de 1.00, 0.19, 0.33, 0.19, 4.83, 0.19, 0.60, 0.19 y 0.89 ml con muros y columnas comunes al medio que lo separan del lote 63 de la urbanización santa Isabel. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 1.93, 0.15, 2.65, 0.15 y 3.22 ml con muros y ventanas comunes al medio que lo separa de la fachada común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada en longitudes de 0.92, 0.08, 0.45, 0.08, 4.97, 0.08, 0.45, 0.08 y 3.03 ml con muros y columnas común que lo separa de la Unidad (16) Apartamento 302. Del punto 4 al punto 5 en línea recta en longitud de 3.95 ml con muro y ventana común al medio que lo separan de la Unidad (17) Apartamento 303 del vacío de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 5 al punto 1 en línea quebrada en longitud de 2.10 y 3.74 ml con muros y puerta común al medio que lo separan de los accesos del Apartamento y escaleras de propiedad común del edificio. NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con placa común de entre piso al medio que lo separan del tercer piso y encierra. ----------

---

---------- **PLANTA CUARTO PISO:** ----------

UNIDAD (19) APARTAMENTO 401: Con acceso por la CALLE 21 No 44 – 62, posee un área privada de 69.82 m2, se encuentra en el nivel N+8.10, con un coeficiente de copropiedad de 7.88%. y consta de: Un Salón Comedor, una Cocina, un hall, dos alcobas, dos baños, un estar TV/ estudio y un ropas y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada, en longitudes de 1.15, 0.19, 0.36, 0.19, 4.80, 0.19, 0.32, 0.19, 3.07, 0.19 y 0.48 ml con muros y columnas comunes al medio que lo separa del lote 65 de la urbanización santa Isabel. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 3.94, 0.48, 0.34, 0.48 y 2.97 ml con muro, columnas y ventanas común al medio que lo separan del vacío posterior de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 0.48, 0.08, 2.92, 0.08, 0.45, 0.08, 4.65, 0.08 y 0.45 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la Unidad (20) Apartamento 402. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 2.04 y 1.20 ml con ventana y muros común al medio que lo separan del vacío de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 5 al punto 1 en línea recta, en longitud de 5.06 ml, con muros y puerta común al medio qué lo separa del acceso de las escaleras y terraza común del edificio NADIR: Con placa común de

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

entrepiso. ZENIT: Con cubierta del edificio y encierra. ----------

---

UNIDAD (20) APARTAMENTO 402: Con acceso por la CALLE 21 No. 44 - 52, posee un área privada de 75.81 m2, se encuentra en el nivel N+8.10, posee un coeficiente de copropiedad de 8.55%. consta de: un salón comedor, un hall, una cocina, un ropas, 2 alcobas, 2 baños y un star tv/ estudio y sus linderos son: Del punto 1 al punto 2 en línea recta, en longitud de 5.65 ml con muros y puerta comunes al medio que lo separa del acceso, escalera y terraza de propiedad común del edificio. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada, en longitudes de 1.20 y 2.04 ml con muros y ventanas comunes al medio que lo separa del vacío de iluminación de propiedad común del edificio. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada, en longitudes de 0.45, 0.08, 4.65, 0.08, 0.45, 0.08, 2.92; 0.08 y 0.48 ml con muros y columnas común al medio que lo separa de la Unidad (19) apartamento 401. Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada, en longitudes de 2.88, 0.48, 0.34, 0.48 y 4.29 ml con ventanas, muros y columna al medio que lo separan del vacío posterior común del edificio. Del punto 5 al punto 1 en línea quebrada en longitudes de 0.48, 0.19, 3.08, 0.19, 0.33, 0.19, 4.80, 0.19, 0.33, 0.19 y 1.15 ml con muros y columnas comunes al medio que lo separa del lote No. 63 de la urbanización santa Isabel. NADIR: Con placa común de entrepiso. ZENIT: Con cubierta del edificio y encierra. ----------

---

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS. - Los bienes o unidades de propiedad privada en que se divide el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** únicamente podrán tener la siguiente destinación: Los apartamentos para vivienda familiar exclusivamente y los locales comerciales para uso comercial. ----------

DESTINACION: Los bienes enunciados deberán destinarse Así: ----------

Para Garaje Unidad (1) Garaje 1 ----------

Para Garaje Unidad (2) Garaje 2 ----------

Para Garaje Unidad (3) Garaje 3 ----------

Para Deposito Unidad (4) Deposito 1 ----------

Para vivienda familiar La Unidad (5) apartamento 101 ----------

Para Garaje Unidad (6) Garaje 4 ----------

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Para Garaje Unidad (7) Garaje 5 ----------
Para Garaje Unidad (8) Garaje 6 ----------
Para Deposito Unidad (9) Deposito 2 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (10) apartamento 102 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (11) apartamento 201 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (12) apartamento 202 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (13) apartamento 203 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (14) apartamento 204 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (15) apartamento 301 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (16) apartamento 302 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (17) apartamento 303 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (18) apartamento 304 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (19) apartamento 401 ----------
Para vivienda familiar La Unidad (20) apartamento 402 ----------

PARÁGRAFO: No podrán destinarse las unidades en que se divide el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** uso o funcionamiento de talleres, fábricas o actividades similares, que produzcan ruidos o emanaciones molestas o nocivas, o que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del edificio, o que menoscaben el buen nombre o crédito moral y social de los moradores. ----------

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO 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 del edificio, 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 edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez

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

de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanisticas vigentes. 4. Las demás previstas en este reglamento de propiedad horizontal. ----------

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Descripción de los bienes comunes: De conformidad con lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, cómo se especifica en los planos y se expresa en el proyecto de división, son bienes de propiedad común de dominio inalienable del propietario uso y goce adecuado de las unidades en que ese divide el inmueble, que teniendo tal carácter por su naturaleza y forma enunciativa y no limitada el suelo o terreno en el cual está el Edificio cuyos linderos que ya fueron señalados y los planos de localización protocolizados: los cimientos, las paredes o muros tanto internos como externos aun cuando tenga condición de colindancia o divisorios de las unidades, las estructuras portantes, los entrepisos o placa de concreto, todas las obras decorativas de la edificación, instalaciones telefónicas hasta su separación o tramo hacia las unidades privadas y en general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ningún propietario puede alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y por habérsela transmitido como pertenencia o de cesión de la propiedad, los vacíos de iluminación internos y posteriores, las ventanas con sus elementos integrantes y accesorios, colocados en muros comunes si están destinados a servir a las unidades privadas se consideran accesorios o estos por lo cual serán de propiedad común. Las áreas de los principales bienes comunes son: ----------

1. Lote de terreno sobre el cual se levanta la construcción ya determinado y delimitado. ----------
2. Los cimientos y bases. ----------
3. La estructura de concreto, vigas, columnas, placas, etc.----------
4. La fachada y los muros exteriores de la construcción, los muros que dividen las áreas de propiedad común o éstas con las de propiedad exclusiva de distintos dueños entre si. ----------
5. Los alcantarillados y colectores de aguas negras y lluvias. ----------
6. Los grifos para aseo localizados en áreas comunes. ----------
7. Las tuberías de distribución de aguas hasta los sitios donde se desprenden las tuberías secundarias que abastecen los servicios de la propiedad exclusiva. ----------
8. Las redes de instalaciones eléctricas, de telefonía y antenas de televisión, hasta las derivaciones de servicio a las unidades de uso exclusivo. ----------

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

DUITAMA BOYACA COLOMBIA
Gloria Paulina Gómez Figueroa
NOTARIA SEGUNDA

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

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: División de los bienes comunes. Ésta división solamente se podrá efectuar si es la decisión unánime de todos los copropietarios reunidos en la Asamblea General, copia de cuya acta se incluirá en las correspondientes escrituras de englobe y/o venta. También se podrá solicitar en caso de demolición total o de al menos un 80% de los valores iniciales o en el caso de ordenarse su demolición al Tenor del Artículo 988 del Código Civil. ----------

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO Límite de dominio sobre los bienes comunes: Las partes en propiedad o bienes comunes no serán en ningún caso susceptible de división o solo podrán ser ejecutadas dichas enajenaciones o gravados juntamente con la unidad específica. ----------

ÁREAS COMUNES: ----------

PLANTA PRIMER PISO: ----------

ZONA DE CIRCULACIÓN VEHICULAR Y PEATONAL, ESCALERAS, PLACAS, MUROS: Con un área de 100.06 m2. ----------

PLANTA SEGUNDO PISO: ----------

ZONA DE CIRCULACION, ESCALERAS, MUROS, PLACAS, FACHADAS Y VACIOS: Con un área de 39.22 m2. ----------

PLANTA TERCER PISO: ----------

ZONA DE CIRCULACION, ESCALERAS, MUROS, PLACAS, FACHADAS Y VACIOS: Con un área de 34.80 m2. ----------

PLANTA CUARTO PISO: ----------

ZONA DE CIRCULACION, ESCALERAS, MUROS, PLACAS, FACHADAS, VACIOS y TERRAZA: Con un área de 26.72 m2. ----------

TERRAZA COMUNAL: ZONA DE CIRCULACION, MUROS, PLACAS DE ENTREPISO, FACHADAS, Con un área de 70.14 m2. ----------

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Son 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, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. ----------

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

---------- ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO ----------

PLANTA PRIMER PISO: ----------

UNA PATIO AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO DE LA UNIDAD 5 APARTAMENTO 101. Con un área de 19.85 M2. A un Nivel N+0.00 y sus linderos son Del punto 1 al punto 2 en línea recta en longitud de 2.84 ml con muro común al medio que lo separa del lote 65 Urbanización santa Isabel. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada en longitudes de 2.53, 0.12, 0.16, 0.11 y 4.62 ml con muro común al medio que lo separa del lote 66 Urbanización santa Isabel. Del punto 3 al punto 4 en línea recta en longitud de 2.62 ml con muro común al medio que lo separa del patio de ropas área comun de uso exclusivo de la Unidad (10) Apartamento 102. Del punto 4 al punto 1 en línea recta en longitud de 7.24 ml con muro, columna, ventana y puerta de acceso común al medio que lo separa de la Unidad (5) Apartamento 101. ----------

---

UNA PATIO AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO DE LA UNIDAD 10 APARTAMENTO 102. Con un área de 19.85 M2. A un Nivel N+0.00 y sus linderos son Del punto 1 al punto 2 en línea recta en longitud de 2.62 mts con muro común al medio que lo separa de del patio de ropas área comun de uso exclusivo de la Unidad (5) Apartamento 101. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada en longitudes de 3.41, 0.12, 0.16, 0.11, 416 ml con muro común al medio que lo separa del lote 66 Urbanización santa Isabel. Del punto 3 al punto 4 en línea recta en longitud de 2.39 ml con muro común al medio que lo separa del lote 63 Urbanización santa Isabel. Del punto 4 al punto 1 en línea recta en longitud de 7.79 ml con muro, columna, ventana y puerta de acceso común al medio que lo separa de la Unidad (10) Apartamento 102. ----------

---

VIGESIMO OCTAVO: REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el art. 22 RPH quedaran obligados a: ----------

1. Los garajes comunes de uso exclusivo, para estacionamiento o parqueo de vehículos automotores de tipo liviano, pequeño, tales como automóviles y camionetas, cuyo tamaño no excedan las dimensiones de los Garajes. No se podrán encerrar o separar los Garajes o estacionamientos con muros, mallas o divisiones de cualquier

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
11203Cb20U2CE068
DUITAMA BOYACA COLOMBIA
NOTARIA SEGUNDA
Libia Paulina Gómez Figueroa

otro material, o convertirse en depósito. Los garajes comunes de uso exclusivo, deben consignarse en la respectiva escritura pública y en su calidad de área común de uso exclusivo estos garajes se adjudican con todas las restricciones de la propiedad horizontal, donde dicho uso se entiende inalienable, indivisible e inseparable del uso correspondiente a la unidad privada. Por lo tanto no pueden ser modificados por ninguno de los órganos de administración de la propiedad horizontal y ni por ninguno de los propietarios de unidades privadas. Como consecuencia de lo anterior, por tratarse de bienes comunes de uso exclusivo, estos garajes no pueden ser entregados en arrendamiento, comodato o cualquier otra figura jurídica que implique el uso por parte de terceros ajenos a la copropiedad. ----------

2. Las terrazas comunes de uso exclusivo, deben consignarse en la respectiva escritura pública y en su calidad de área común de uso exclusivo y se adjudican con todas las restricciones de la propiedad horizontal, donde dicho uso se entiende inalienable, indivisible e inseparable del uso correspondiente a la unidad privada. Por lo tanto no pueden ser modificados por ninguno de los órganos de administración de la propiedad horizontal y ni por ninguno de los propietarios de unidades privadas. Como consecuencia de lo anterior, por tratarse de bienes comunes de uso exclusivo, no pueden ser entregados en arrendamiento, comodato o cualquier otra figura jurídica que implique el uso por parte de terceros ajenos a la copropiedad.- ----------

1. No cambiar su destinación. ----------

2. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. ----------

3. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. ----------

Parágrafo 1º. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. Parágrafo 2º. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. Parágrafo 20 RPH. ----------

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Para efectos de la Ley 675 de Agosto 3 de 2.001, al inmueble se le asigna un valor de 100% y a cada unidad privada un coeficiente de

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

propiedad. ----------

ARTICULO TRIGESIMO: De los coeficientes de propiedad: Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particulares que integran las propiedades del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley. Tales coeficientes determinarán: ----------

La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** ----------

1. El porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios. ---------
2. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados a de contribuir a las expensas comunes del Edificio o 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. ----------

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: DETERMINACIÓN.- Los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio: ----------

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: 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 edificio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1.- Cuando en su cálculo se incurrió en errores matemáticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2.- Cuando el edificio 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 edificio. 4.- Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. ----------

---

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena
Aa077391911
Ca415878707
14 09 21
111119BSKUaAGKG
08-06-22
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
11202EUJCED86C

CUADRO DE COEFICIENTES EDIFICIO ESTAMBUL

DEPENDENCIA	UBICACIÓN Y NIVEL	ALTURA	DIRECCION DE ACCESO	USO	AREA PRIV. CONSTRUIDA m²	AREA COMUN M² CONSTRUIDA	AREA COMUN M² USO EXCLUSIVO LIBRE	AREA APROBADA	FACTOR DE PONDERACION	AREA PONDERADA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
PISO (1)					186,24			386,36			
UNIDAD (1) GARAJE 1	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 60	RESIDENCIAL	10,34				1	10,34	1,15 %
UNIDAD (2) GARAJE 2	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 56	RESIDENCIAL	9,90				1	9,90	1,12 %
UNIDAD (3) GARAJE 3	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 52	RESIDENCIAL	9,90				1	9,90	1,12 %
UNIDAD (4) DEPOSITO 1	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 60	RESIDENCIAL	3,00				1	3,00	0,34 %
UNIDAD (5) APARTAMENTO 101	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 58	RESIDENCIAL	61,83				1	61,83	6,99 %
UNIDAD (6) GARAJE 4	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 54	RESIDENCIAL	10,34				1	10,34	1,17 %
UNIDAD (7) GARAJE 5	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 50	RESIDENCIAL	9,90			386,36	1	9,90	1,12 %
UNIDAD (8) GARAJE 6	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 50	RESIDENCIAL	9,90				1	9,90	1,12 %
UNIDAD (9) DEPOSITO 2	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 54	RESIDENCIAL	3,00				1	3,00	0,34 %
UNIDAD (10) APARTAMENTO 102	PRIMER PISO N.+0,00	2,30ML	CALLE 21# 44 - 58	RESIDENCIAL	67,03				1	67,03	7,58 %
PATIO DE ROPAS AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO DEL APARTAMENTO 01 UNIDAD (5)							10,35				
PATIO DE ROPAS AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO DEL APARTAMENTO 102 UNIDAD (10)							10,61				
AREAS COMUNES PRIMER PISO circulación, muros, Techos,escaleras y estructura.						100,08					
PISO (2)					216,63			389,86			
UNIDAD (11) APARTAMENTO 201	SEGUNDO PISO N.+2,70	2,30ML	CALLE 21# 44 - 62	RESIDENCIAL	69,82				1	69,82	7,88 %
UNIDAD (12) APARTAMENTO 202	SEGUNDO PISO N.+2,70	2,30ML	CALLE 21# 44 - 62	RESIDENCIAL	38,70				1	38,70	4,37 %
UNIDAD (13) APARTAMENTO 203	SEGUNDO PISO N.+2,70	2,30ML	CALLE 21# 44 - 52	RESIDENCIAL	75,81				1	75,81	8,55 %
UNIDAD (14) APARTAMENTO 204	SEGUNDO PISO N.+2,70	2,30ML	CALLE 21# 44 - 52	RESIDENCIAL	65,30				1	65,30	7,37 %
AREAS COMUNES TERCER PISO Placa de Entre Piso, Estructura, Columnas, Muros divisorios y/o colindantes, y Techos						39,22					
PISO (3)					216,05			386,86			
UNIDAD (15) APARTAMENTO 301	TERCER PISO N.+5,40	2,30ML	CALLE 21# 44 - 62	RESIDENCIAL	69,82				1	69,82	7,88 %
UNIDAD (16) APARTAMENTO 302	TERCER PISO N.+5,40	2,30ML	CALLE 21# 44 - 62	RESIDENCIAL	81,90				1	81,90	9,24 %
UNIDAD (17) APARTAMENTO 303	TERCER PISO N.+5,40	2,30ML	CALLE 21# 44 - 52	RESIDENCIAL	75,81				1	75,81	8,55 %
UNIDAD (18) APARTAMENTO 304	TERCER PISO N.+5,40	2,30ML	CALLE 21# 44 - 52	RESIDENCIAL	67,52				1	67,52	7,62 %
AREAS COMUNES TERCER PISO Placa de Entre Piso, Estructura, Columnas, Muros divisorios y/o colindantes, y Techos						34,80					
PISO (4)					148,63			372,36			
UNIDAD (19) APARTAMENTO 401	CUARTO PISO N.+8,10	2,30ML	CALLE 21# 44 - 62	RESIDENCIAL	69,82				1	69,82	7,88 %
UNIDAD (20) APARTAMENTO 402	CUARTO PISO N.+8,10	2,30ML	CALLE 21# 44 - 52	RESIDENCIAL	75,81				1	75,81	8,55 %
AREAS COMUNES CUARTO PISO Terraza, muros, Techos,escaleras y estructura.						26,72					
TOTAL: VEINTE UNIDADES PRIVADAS					886,55	300,80	55,26	887,36		886,55	100 %
	TOTAL AREAS PRIVADAS:				886,55	m²					
	TOTAL AREAS COMUNES:				300,80	m²					
	TOTAL AREAS USO EXCLUSIVO:				55,26	m²					

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

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA 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 edificio o 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 del edificio o 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 edificio o 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 esta ley. ----------

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: Expensas necesarias para la Administración y prima de seguros. Cada propietario deberá contribuir con las expensas necesarias para la Administración y reparación de los bienes comunes y el pago de la prima de seguro de incendio en proporción al coeficiente de propiedad. ----------

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. - Los propietarios de los bienes privados del edificio estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el 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

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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 lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. ----------

PARÁGRAFO 2°- La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. ----------

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria o la que tenga tal función, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señala el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. ----------

PARÁGRAFO. - La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. ----------

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: REPARACIONES Y MODIFICACIONES A LAS UNIDADES PRIVADAS.-Cada propietario se obliga a ejecutar inmediatamente en sus unidades privadas las reparaciones cuya omisión o demora pueda ocasionar inconvenientes a los demás propietarios o a la copropiedad y deberá indemnizarlos

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

por los daños y perjuicios que su mora u omisión llegaren a causar. Cuando se trate de modificaciones de carácter voluntario, en las unidades privadas, el copropietario interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos: 1. Obtener autorización de la entidad municipal competente cuando la naturaleza de la obra o las disposiciones distritales vigentes así lo exijan. 2. Solicitar autorización de la asamblea general de propietarios para ejecutar la obra adjuntando planos, especificaciones técnicas y nombre de la persona responsable. Así mismo, deberá demostrar que la obra no afecta la seguridad, solidez y estabilidad del edificio ni compromete la salubridad y tranquilidad de sus ocupantes. 3. La modificación no puede comprometer de ninguna forma ni alterar los muros colindantes, los elementos de sustentación, las fachadas exteriores e interiores, los ductos de los servicios públicos, jardines y elementos de ornato y en general todas aquellas cosas sobre las cuales se ejerce el dominio común. Cuando se trata de reparaciones urgentes a los bienes comunales, el administrador acomete las obras inmediatamente y si no lo hiciere, cualquier copropietario puede tomar las previsiones del caso para que se ejecuten o ejecutarlas directamente y podrá exigir a la administración o a los demás propietarios el reembolso de los gastos en que se haya incurrido por tal reparación. Si la copropiedad no dispusiere de fondos para sufragar los gastos que la reparación urgente demande, los propietarios deberán contribuir a su pago en proporción a los coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento. ----------

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: Impuestos y tasas. Los impuestos y tasas que efectúen las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente los que graban la totalidad del Edificio, serán pagados por todos los copropietarios y la proporción que establece éste reglamento. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento que se cause. ----------

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: Derechos de los propietarios. Los propietarios de las unidades privadas del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** tienen derecho a:

1. Poseer, disfrutar, enajenar, dar en arriendo, gravar, dar en anticresis, prestar o permutar su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre las zonas comunales, dentro de los límites que la Ley el presente reglamento les conceden sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. ----------
2. Servirse de los bienes comunales siempre y cuando sea con el destino de los

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena
DUPLICADO BOYACA COLOMBIA
Libia Paulina Gómez Higuera
NOTARIA SEGUNDA
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

mismos y sin perjuicio del uso legítimo al que también tienen derecho los demás copropietarios. ----------

3. ejecutar por su cuenta, si no lo hace oportunamente la Administración, los altos y obras urgentes que exija la conservación o reparación de las zonas y bienes comunales, o exigir el reintegro de las cuotas que corresponden a otros copropietarios en todos los casos debidamente comprobados. ----------

4. pedir al juez competente la imposición de multas a los copropietarios o usuarios que se encuentren en los casos contemplados en la ley 675 de agosto 3 de 2.001, sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar. ----------

ARTICULO CUADRAGESIMO: Obligaciones de copropietarios. Los copropietarios del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL** de la ciudad de Duitama están obligados a dar fiel cumplimiento de las disposiciones legales sobre copropiedad y al presente reglamento y especialmente en los siguientes puntos: ----------

Abstenerse de ejecutar cualquier acto que perturbe los derechos de los demás copropietarios o inquilinos o que afecte o que comprometa la seguridad, salubridad, tranquilidad, presentación o buen nombre de la unidad residencial y comercial. -------

1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento. 2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirven para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos. 3. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales. 5. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea. Pagará la administración dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de sostenimiento, de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea general. 6. En caso de cesión o transferencia de los bienes privados, el propietario cedente se obliga a comunicar al administrador el nombre del nuevo adquirente (persona natural o jurídica), su domicilio permanente, el documento de identificación (cédula de ciudadanía o Nit.) y el número, fecha y notaría de la escritura por la cual se hizo la cesión. Igualmente quedan obligados los propietarios en caso de cesión o transferencia de las unidades privadas, de exigir en

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

las respectivas escrituras la conformidad del adquirente con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal. Las sumas que el propietario cedente haya aportado al fondo de imprevistos o a fondos comunes especiales que constituya la asamblea general, se consideran tácitamente cedidas al nuevo propietario y para los mismos efectos. 7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, piso o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier otro acto que atenté contra la solidez, salubridad y seguridad del Edificio. 8. No modificar la fachada del edificio, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas e internas, puertas, ventanas o áreas de uso común. No instalar elementos aéreos, antenas de radio o televisión, cables aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similares, sin la autorización de la administración del edificio y la autorización de la entidad distrital competente. 9. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio. 10. No mantener animales que molesten a los vecinos. 11. No sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas o escaleras del edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. 12. Permitir la entrada al administrador del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exigen, para el cumplimiento de este reglamento. 13. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 14. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quien cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. 15. Para qué persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier apartamento o garaje, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesario la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. 16. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador, en la cual exprese la hora, el detalle del trasteo y nombre de la persona responsable, además del paz y salvo por cuotas de administración, ordinarias, extraordinarias y estar a paz y salvo por todo concepto. ----------

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Prohibiciones a los Propietarios. Para los propietarios de las unidades privadas o los ocupantes de las mismas, sean permanentes o transitorios, a cualquier título, está prohibido: ----------

1. Colocar, apoyar, recargar o sostener en los muros, techos o placas de propiedad comunal, pesos o cargas excesivos. ----------

2. Pintar, decorar o cambiar en cualquier forma aislada o unilateral las fachadas o zonas comunales. ----------

3. Acumular en sus unidades privadas basuras o desperdicios que generen molestias o malos olores a la comunidad. ----------

4. Introducir o mantener en las unidades privadas sustancias corrosivas, explosivas, inflamables o similares que representen peligro o posible peligro a las personas o las edificaciones y enseres. ----------

5. Obstruir en cualquier forma el paso por las áreas comunales, tales como pasillos, escaleras, terrazas, etc. ----------

6. Introducir objetos o hacer excavaciones en pisos o estructuras de modo que signifiquen pérdida de solidez. ----------

7. Instalar aparatos que produzcan ruidos o vibraciones que molesten al vecindario o que produzcan humo o gases, interferencias que impidan la visibilidad desde otras unidades privadas. ----------

8. Sacudir, limpiar o asolear ropas, tapetes, cortinas, forros, frazadas, etc. en sitios comunales. ----------

9. Poner en funcionamiento radios, equipos de sonido, grabadoras televisores, o cualquier otro aparato similar de modo que moleste la tranquilidad a que tienen derecho los demás vecinos. ----------

10. Tener en las zonas comunales animales feroces que represente peligro para los niños o los adultos. ----------

ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEGUNDO. Administración. La Administración del inmueble se hará a través de los siguientes órganos. ----------

1. Asamblea de Copropietarios. ----------

2. Administrador. ----------

ARTÍCULO CUADRAGESIMO TERCERO: DE LA ASAMBLEA GENERAL.- INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.- La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados,

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

reunidos con el quórum y las condiciones previstas en este reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio. ----------

NATURALEZA Y FUNCIONES. - La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de este reglamento, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1. 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. 2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un (1) año. 3. Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 4. Elegir y remover los miembros del consejo de administración, al revisor fiscal y su suplente (si los hubiere), para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un (1) año. 5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 6. 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. 7. Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en este reglamento y en la ley. 8. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en este reglamento de propiedad horizontal. 9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos. 11. Adoptar un reglamento interno o "Manual de Convivencia", si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios. 12. Crear e incrementar en la cuantía y que estime conveniente las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere o necesarias o pertinente. 13. Autorizar

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
República de Colombia cadena
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

al administrador para celebrar y ejecutar actos o contratos cuando la cuantía fuere superior al equivalente de cinco (5) salarios mínimos mensuales vigentes o que la naturaleza de los mismos exceda los límites de sus facultades. 14. Crear los cargos que estime necesarios para el buen funcionamiento del edificio, señalándoles funciones y sueldos. ----------

PARÁGRAFO 1°- La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3° del presente artículo. ---------

PARÁGRAFO 2°- El período del consejo de administración, del administrador y revisor fiscal será de un (1) año pero podrán ser reelegidos indefinidamente o removidos en cualquier tiempo si a juicio de los propietarios no cumplen cabalmente sus funciones.

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: REUNIONES. La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al año, en cualquier día hábil de la tercera semana del mes de marzo; 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. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio 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 edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Durante el período de convocatoria estarán a disposición de los propietarios los libros, cuentas, documentos y archivos para su revisión, durante ocho (8) horas diarias, pero en ellas se especificará el asunto que la motiva sin perjuicio de que los concurrentes unánimemente decidan estudiar otros temas. 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, con un tiempo mayor a treinta (30) días. ----------

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

PARÁGRAFO 3°- La delegación para hacerse representar se hará constar mediante poder especial otorgado por el propietario, con su firma y solo será válido para la reunión que lo motiva. ----------

PARÁGRAFO 4°- Cuando dos o más personas sean propietarias de una sola unidad privada o se trate de sucesiones ilíquidas sin representación legal, los copropietarios deberán dirigir una comunicación a la Asamblea señalando el nombre e identificación de la persona que los habrá de representar. Si se tratare de personas jurídicas, su representación la ejercerá el representante legal o el apoderado que este designe y deberá acompañarse certificado de existencia y representación legal. ----------

PARÁGRAFO 5°- Ningún propietario podrá representar más del veinte por ciento (20%) del total de coeficientes que integran el edificio. Los miembros de consejo de administración, el administrador y el revisor fiscal no podrán representar intereses distintos de los suyos propios ni podrán votar en asuntos que comprometan su responsabilidad mientras están en ejercicio de sus cargos. ----------

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO: REUNIONES POR DERECHO PROPIO.- Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en las instalaciones del edificio 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 edificio, sin perjuicio de lo previsto en el presente reglamento, para efectos de mayorías calificadas. ----------

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: 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.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, 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. ----------

ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO: REUNIONES NO PRESENCIALES. - Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Libia Paulina Gómez Higuera NOTARIA SEGUNDA DUITAMA BOYACA
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario 111022CU2CED66C

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 en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.----------

ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO: 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 edificio. 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. ----------

ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO: DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.- En los casos a que se refieren los artículos 38 y 39, 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.----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO: QUÓRUM Y MAYORÍAS.- Con excepción de los casos en que este reglamento de propiedad horizontal exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 38, 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

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

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 edificio. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. ----------

INTEGRACION: La Asamblea General la integrará por derecho a voz y voto los propietarios personalmente o mediante representantes o delegado o apoderado constituido previamente, de lo cual el respectivo propietario hará llegar comunicación escrita autenticada ante el Administrador a más tardar en el momento de ser llamado a lista en la respectiva sesión. Si una unidad privada perteneciera a varios propietarios o a una sucesión y liquidada sin representación legal, los respectivos comuneros o herederos nombraran a un solo representante para asistir y votar en las sesiones. Si no se ponen de acuerdo en su designación, el nombramiento lo hará el Juez de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 675 de Agosto 3 de 2.001 o por las normas que en su momento modifiquen o sustituyan tales artículos. ----------

SESIONES ORDINARIAS: La Asamblea General se reunirá ordinariamente una vez al año y para los fines de la Ley 675 de Agosto 3 de 2.001 el primero de Junio de cada año en Duitama, en el sitio que precise la convocatoria que deberá hacer el administrador. Si el 20 de Agosto la convocatoria no se hubiera hecho, la Asamblea General reunirá por derecho propio en sitio escogido en el momento a partir de las 7:00 p.m. del primer día hábil de Julio siendo quórum decisorio cualquier número plural de propietarios representantes o apoderados que asistan. ----------

SESIONES EXTRAORDINARIAS: La Asamblea General se reunirá extraordinariamente cuando sea convocada por el Administrador, el Revisor o a petición de propietarios que representen por lo menos el 10% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad. Las citaciones para el efecto se harán con una anticipación no menor de seis días hábiles mediante el aviso fijado en la recepción y con citación al propietario enviada a su unidad privada o a la última dirección que haya registrado ante la Administración. Tanto en el aviso como en la citación particular se incluirá el orden del día a tratar y la Asamblea no podrá considerar puntos distintos a los allí previstos. A la citación particular se le podrán anexar los documentos (fotocopias) que se estimen necesarios para su posterior discusión en la Asamblea. El

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
República de Colombia cadena
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Revisor Fiscal podrá citar por si mismo a sesión extraordinaria de la Asamblea General, para lo cual se seguirá los mismos pasos atrás señalados. Será válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar si está representada la totalidad de las unidades de dominio privado. ----------

EXHIBICION DE LIBROS: Durante el tiempo de citación a sesiones ordinarias y extraordinarias y mientras éstas duren realizándose y en que haya de considerarse las cuentas de la comunidad o cualquier otro aspecto que tenga que ver con asuntos presupuéstales o contables, permanecerán a disposición de los propietarios, representantes o apoderados, en la oficina del Administrador, el informe de este y todos los libros de cuentas; comprobantes y soportes correspondientes sin perjuicio de que copias de los mismos se pueden hacer llegar en cualquier momento a cada propietario. ----------

QUORUM: Para deliberar y decidir. Salvo lo dispuesto para casos especiales, la Asamblea General podrá deliberar válidamente con un número plural de copropietarios que representen por lo menos el 51% del valor de los coeficientes de copropiedad. Las decisiones se tomaran por la mayoría absoluta de los porcentajes representados por los asistentes, salvo cuando se decida sobre la imposición de gravámenes extraordinarios, construcciones, mejoras, alteraciones de goce, área o valor de los bienes comunes o del valor o porcentaje de copropiedad de las unidades privadas en cuyos casos se requerirá del voto unánime de los asistentes a la reunión. Igualmente se dejan a salvo los sistemas de votación calificada que para casos especiales se fijan en otras disposiciones de este mismo reglamento. Si convocada la Asamblea ésta no sesiona por falta de quórum, se seguirá el procedimiento de la Ley 675 de Agosto 3 de 2.001. ----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO PRIMERO: VOTOS: A cada unidad privada le corresponde un solo voto, si una misma persona natural o jurídica posee dos o más unidades privadas, le corresponden tantos votos como unidades posea. No se tendrán en cuenta los votos de los propietarios de las unidades que no estén a paz y salvo en la fecha de la sesión. ----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO SEGUNDO: DIRECCION DE LA ASAMBLEA: La sesión de la Asamblea General será dirigida por el Presidente de la Junta directiva o quien haga sus veces y actuará como secretario de la misma el respectivo Administrador. A ellos les compete la responsabilidad de que estén debidamente

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

redactadas, organizadas, aprobadas y firmadas las actas de lo que ocurra en cada una de las sesiones. Las actas formaran un libro foliado a partir de la unidad para cada año calendario, y ese libro en todos los tomos que los conformen, estará bajo la vigilancia y control de la Administración. Podrá usarse cualquier método electrónico de grabación, o similar, que permite garantizar la relación de lo ocurrido en cada sesión: -

FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL: Corresponde a la Asamblea General: -

1. Organizar la Administración General del inmueble y velar por el cumplimiento de este reglamento. ----------
2. Discutir, modificar y aprobar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos que la Administración, por conducto de la Junta Directiva presente a su consideración. ----------
3. Revisar y fenecer las cuentas de la Administración. ----------
4. Imponer gravámenes ordinarios y extraordinarios, fijar los plazos dentro de los cuales deban pagarse todo tipo de cuotas y señalar los intereses de mora, fijación que deberá hacerse a prorrata de los coeficientes de copropiedad, la Asamblea podrá delegar esta función en la Administración. ----------
5. Aprobar el inventario de bienes comunes, modificarlo, reglamentar el uso de los mismos y autorizar las modificaciones, reparaciones o mejoras que resulten pertinentes. ----------
6. Elegir sin poder delegar a los miembros de la Junta Directiva. ----------
7. Crear los cargos subalternos que estime necesarios, fijarles funciones y señalarles asignaciones. ----------
8. Elegir anualmente y sin poder delegar al Administrador, fijar su asignación y removerlo por causas justificadas. ----------
9. Autorizar previamente a todo contrato u obligación superior a 50 UPACS, por escrito. ----------
10. Resolver los conflictos que ocurran entre los propietarios la Administración y Junta Directiva independiente o separadamente. ----------
11. Elegir sin poder delegar, al Revisor Fiscal y fijarle su correspondiente asignación. ----------
12. Delegar en la Junta Directiva las funciones que estime procedente. ----------
13. Fijar el monto de la caución que deba prestar el Administrador, la cual no podrá ser inferior al 20% del total del presupuesto anual. ----------

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

14. Hacer Reformas el presente reglamento sin poder delegar. ----------
15. Las demás que se le asignen por la Ley o este reglamento. ----------
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 del término que establezca el reglamento, y en su defecto, 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 edificio o 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 Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.
ARTICULO QUINCUAGESIMO SEGUNDO PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.- En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere este reglamento 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 qué será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte

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

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 ley 675 de 2001. ----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO TERCERO: 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.- Exceptúense 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 artículo 64, titulo 2 del reglamento. ----------

ARBITRAMIENTO. En el evento en que las partes no acepten la decisión de la Asamblea de Copropietarios el asunto se tomará a la decisión de árbitros, todo de acuerdo a lo dispuesto sobre el particular por el Código de Comercio. ----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO CUARTO. EL ADMINISTRADOR. Será elegido por la Asamblea General de copropietarios para un periodo de un año. Dicho administrador tendrá un suplente designado por la misma Asamblea, que tendrá las mismas funciones y atribuciones. ----------

Por tratarse de personas que van a manejar y representar a otros en actos públicos y privados, la Asamblea los deberá escoger entre los propuestos y serán aceptados si fueran escogidos por la mayoría absoluta. Su período se inicia inmediatamente sean nombrados en su cargo y tanto el uno como el otro podrán ser reelegidos en sus funciones. Sus responsabilidades van hasta la culpa leve y se posesionan ante el Presidente de la Asamblea, acto del cual se dejara constancia escrita en el libro de actas y debidamente suscritas por el Presidente y el Secretario por una parte y por los posesionados por la otra. Antes de entrar en el ejercicio de su cargo, el Administrador deberá garantizar el manejo de los fondos mediante una póliza de cumplimiento, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida o mediante el otorgamiento de una caución real, todo ello en una cuantía señalada por la Asamblea

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

En caso de que dicha garantía deba ser efectiva, tal función la deberá ejercer el Presidente de la Asamblea. La Asamblea puede exonerar al Administrador de constituir dicha garantía. ----------

REQUISITOS: Para ser administrador del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL PROPIEDAD HORIZONTAL,** se necesita ser Administrador tener experiencia y ser elegido por la Asamblea. ----------

SON FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: ----------

Colaborar con la Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los propietarios. Tomar las medidas necesarias que demande la existencia, seguridad, integridad y salubridad del edificio y sus habitantes. ----------

1. Recaudar las cuotas proporcionales que deben pagar los propietarios por atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la asamblea cuotas extraordinarias que la misma Asamblea fija para atender gastos imprevistos. --
2. Presentar a la Asamblea informes detallados sobre sus actividades, el estado financiero y la situación en general del edificio. ----------
3. Contratar y controlar los trabajos de reparaciones, mejoras o de conservación que ordene la Asamblea. ----------
4. Atender la correspondencia relativa del edificio, archivarla debidamente y llenar los libros de cuentas, contratos y comprobantes. ----------
5. Convocar a la Asamblea General a sesiones ordinarias o extraordinarias, cuando considere necesario o se lo solicite un número de propietarios que represente por lo menos la tercera parte del valor del edificio. ----------
6. Proponer a la Asamblea General los presupuestos de ingresos y de egresos y las modificaciones necesarias que considere al presupuesto. ----------
7. Presentar a consideración y aprobación de la Asamblea el balance general de cuentas cortadas a 31 de Diciembre de cada año. Enviar trimestralmente a cada propietario relación detallada de ingresos y egresos y a tiempo determinar su mandado, rendir cuentas completas y comprobadas. ----------
8. Representar judicial y extrajudicialmente a la comunidad de propietarios y otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la comunidad. -----
9. Llevar las actas de la Asamblea y servir de secretario de la misma. ----------
11. Contratar y mantener pólizas de seguro contra incendio de la misma. ----------

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

12. Celebrar los contratos de trabajo de los empleados, necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del Consejo de Administración. ----------

QUÓRUM Y MAYORÍAS.- El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. ----------

NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.-La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio corresponderán a un administrador designado por el consejo de administración, para un período de un (1) año, que podrá prorrogarse indefinidamente. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la 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 del reglamento de propiedad horizontal. ---

PARÁGRAFO 1°- Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando éste no exista, el presidente de la asamblea general. ----------

PARÁGRAFO 2°- 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. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio para el año en que se realiza la respectiva designación. ----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO QUINTO: DEL REVISOR FISCAL.-Cuando la asamblea de copropietarios, al amparo de lo previsto en el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, determine ejercer las funciones de vigilancia mediante la designación de un revisor fiscal, éste será nombrado por la asamblea general en la misma forma prescrita para el administrador y tendrá período de un (1) año, no podrá ser copropietario y en ningún caso podrá estar vinculado con el administrador, con los

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

Sofía Paulina Gómez Higuera NOTARIA SESENTA COLOMBIA

miembros del consejo de administración, con el contador o el cajero si los hubiere, por parentesco civil hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.----------

FUNCIONES REVISOR FISCAL.- Serán funciones del Revisor Fiscal: a) Velar que los libros y cuentas del edificio estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el Consejo de Administración. b) Efectuar el arqueo con la regularidad que le indique el Consejo o con la que a su juicio sea prudente. c) Informar por escrito y en oportunidad al administrador y al consejo de administración sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que el consejo deberá presentar a consideración de la asamblea general. d) Velar por que se cumplan las decisiones aprobadas por la asamblea general. e) Las demás funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675/01 y en las demás que para tal efecto se expidan. ----------

PARÁGRAFO.- Para este efecto el Revisor Fiscal podrá por sí solo citar a la reunión extraordinaria de la asamblea general; al terminar cada año debe presentar un informe escrito a la asamblea general de propietarios sobre el estado contable del edificio y en general sobre la marcha de la administración y la situación del edificio.----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO SEXTO SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, 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 del reglamento de propiedad horizontal o de la ley 675 de 2001, 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 el edificio, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, 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. ----------

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

PARÁGRAFO 1°- Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más 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 XXII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. ----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO SEPTIMO: CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.- El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en el reglamento de propiedad horizontal o en la ley, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la 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 de amplia circulación de la edificación la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, por un periodo máximo de tres (3) días. 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. **PARÁGRAFO:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. ----------

ARTICULO QUINCUAGESIMO OCTAVO. Fondo de reserva. Para atender los gastos de sostenimiento y administración del edificio y llegado el caso cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para expensas comunes; crease un fondo de reserva que será reglamentado por la Asamblea General y manejado por el Administrador; fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios, la que fija mientras la Asamblea no disponga otra cosa en el 10% la cuota mensual que deben contribuir los propietarios de acuerdo con el cuadro de coeficientes y por un término de un (1) año. ----------

República de Colombia cadena Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Libia Paulina Gomez Higuera NOTARIA SEGUNDA
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario 112023EUCCEDUSOC

ARTICULO QUINCUAGESIMO NOVENO. Cuentas Bancarias. El Administrador del edificio abrirá las cuentas bancarias que crean necesarias, para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones y fondo de reserva. ------

ARTICULO SEXAGESIMO. Inventarios y Balances. El 31 de Diciembre de cada año, se elaborará el inventario general correspondiente, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración a la consideración de la Asamblea de Copropietarios en su reunión ordinaria siguiente. ----------

ARTICULO SEXAGESIMO PRIMERO. EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL como ya se ha dicho está localizado sobre LA CALLE 21 No 44 - 52/54/56/58/60/62 Barrio SANTA ISABEL de Duitama Boyacá de acuerdo con la nomenclatura actual de la ciudad de Duitama. En la actualidad cumple con la función mixta, de acuerdo con las exigencias y programas de la oficina de Planeación Municipal, para la ciudad. EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL está construido en materiales de buena calidad, siguiendo un riguroso diseño y enmarcándose dentro de las normas que rigen la construcción para que brinde todo tipo de seguridad y salubridad para los moradores y vecinos. La mayor constancia a continuación se hace una relación detallada de los materiales y modo como fue construido el Edificio parte por parte. ----------

ARTICULO SEXAGESIMO SEGUNDO: ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION. ----------

CIMENTACION: Se construye en vigas de enlace en concreto reforzado y zapatas. --

MUROS: Ladrillo recocido, tolete común y bloque No 4. ----------

ESCRUCTURA: Con placas y columnas en concreto y la segunda placa en concreto armado en varilla de ¾ y flejes de 3/8 el sistema utilizado de la estructura es de pórticos sismos resistentes brindándole la seguridad y la estabilidad del edificio. ----------

ESCALERA: En concreto varilla de 1/2 y 3/8 y doble tramo. ----------

PAÑETES: En muros interiores se utilizó pañete liso con mortero de mezcla 1,6 y dilataciones. ----------

DESAGUES: Se instalaron tuberías PVC de 3" y 4" , 6" para cada piso y cajas de inspección de 0.80 x 0.80 que comunica con el colector Ø 8" de la ciudad. ----------

INSTALACIONES ELECTRICAS: Tubería de recubrimiento en conduit, PVC, cables y contadores para cada piso por separado, energia monofásica, tubería pesada y semipesada de 1" y ½" , con sus respectivas cajas internas, tomas e interruptores. ---

PISOS: En tableta y escaleras en Mármol y granito. ----------

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

ACABADO: Pañete, Estuco y pintura tres manos todos los pisos. ----------
BAÑOS: Aparatos sanitarios existentes con sus respectivos accesorios, muros enchapados en porcelana sanitaria con accesorios completos. ----------
PINTURA: En el primer, segundo y tercer, cuarto, vinilo en muros interiores debidamente estucados. ----------
CERRRADURAS: Se instalaron cerraduras existentes de diferente marca en cada una de las puertas. ----------
PUERTAS: Exteriores metálicas, e interiores en madera y metálicas ----------
VENTANAS: Con marco respectivo metálico, vidrio según dimensión de ventanas en 3.4.6 mm. En todos los pisos. ----------
FACHADA: Pintura coraza sobre pañete liso y tableta ----------
PLACA DE TANQUES: En concreto ubicada en planta de cubierta del cuarto piso con capacidad para dos tanques de reserva de propiedad común. ----------
ACCESOS: Posee un acceso desde la CALLE 21 No 44-60 para ----------
La Unidad (1) Garaje 01 ----------
La Unidad (4) Deposito 1 ----------
Posee otro acceso desde la CALLE 21 No 44-58 para ----------
La Unidad (2) Garaje 02 ----------
La Unidad (3) Garaje 03 ----------
La Unidad (5) apartamento 101 ----------
Posee otro acceso desde la CALLE 21 No 44-54 para ----------
La Unidad (6) Garaje 04 ----------
La Unidad (9) Deposito 2 ----------
Posee otro acceso desde la CALLE 21 No 44-62 para ----------
La Unidad (11) apartamento 201 ----------
La Unidad (12) apartamento 202 ----------
La Unidad (15) apartamento 301 ----------
La Unidad (16) apartamento 302 ----------
La Unidad (19) apartamento 401 ----------
Posee otro acceso desde la CALLE 21 No 44-52 para ----------
La Unidad (13) apartamento 203 ----------
La Unidad (14) apartamento 204 ----------
La Unidad (17) apartamento 303 ----------

Fabia Paulina Gómez Figueira
NOTARIA SEGUNDA
DUITAMA - BOYACA

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
11201UCCEDU8AC67

La Unidad (18) apartamento 304 ----------
La Unidad (20) apartamento 402 ----------
Posee otro acceso desde la CALLE 21 No 44-56 para ----------
La Unidad (7) Garaje 05 ----------
La Unidad (8) Garaje 06 ----------
La Unidad (10) apartamento 102 ----------
Como entradas principales y de emergencia para cualquier accidente, su diseño es salubre y permite un modo de vida sano para los que la habitan. ----------
SALUBRIDAD: El edificio posee un (1) vacío de aislamiento posterior y un (1) vacío de iluminación que es área común para los apartamentos, su sistema sanitario está compuesto por tubería PVC con cajas de inspección que comunican y van al colector general de la ciudad. ----------
ARTICULO SEXAGESIMO QUINTO: DETERMINACIÓN DEL PERIODO PRESUPUESTAL.- El treinta y uno (31) de diciembre de cada año el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará un inventario y balance general correspondiente y lo presentará a la consideración de la asamblea general de propietarios en su reunión ordinaria siguiente. Para todos los efectos, se entiende como periodo presupuestal del edificio el comprendido entre el 1o. de Abril y el 31 de Marzo del año siguiente, sin perjuicio de que si a la iniciación de una vigencia no se hubiere aprobado presupuesto, se continúe utilizando el anterior. ----------
ARTICULO SEXAGESIMO SEXTO: RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA DEL EDIFICIO. - Se procederá a la reconstrucción del edificio en los siguientes eventos: 1- Cuando la destrucción o deterioro del edificio 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 edificio, 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 propiedad. ---
PARÁGRAFO 1º- Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. ----------
PARÁGRAFO 2º- Reconstruido el edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. ----------
PARÁGRAFO 3°- La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de

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

conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. ----------

ARTICULO SEXAGESIMO SEPTIMO: CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.- La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para 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 edificio. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. ----------

PARÁGRAFO.- En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encuentra construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. ----------

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. ----------

ARTICULO SEXAGESIMO OCTAVO: DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. - Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si los 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. ----------

SEGUROS.- El edificio debe permanecer asegurado en todo momento contra incendio

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

y terremoto que cubran los bienes comunes, por su valor comercial en una compañía de seguros, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las indemnizaciones provenientes de este seguro se destinarán en primer término a la reconstrucción del edificio, pero si la obra no es posible o si los propietarios acuerdan no emprender la reconstrucción, estas indemnizaciones se distribuirán en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. ----------

ARTICULO SEXAGESIMO NOVENO: LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.- Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. ----------

ARTICULO SEPTUAGESIMO. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de Propiedad Horizontal del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL de uso residencial deberán prever de manera expensa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón de su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragaran de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del EDIFICIO MULTIFAMILIAR ESTAMBUL de uso residencial y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica. ----------

ARTICULO SEPTUAGESIMO PRIMERO: Solución de Conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: ----------

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

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, 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 adhonorem. ----------

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 copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más 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. ----------

ARTICULO SEPTUAGESIMO SEGUNDO: De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. ----------

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 estos deban responder en los términos de la 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 de amplia circulación de la edificación o 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,

República de Colombia cadena
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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 salones comunales y zonas de recreación y deporte. ----------

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. ----------

ARTICULO SEPTUAGESIMO TERCERO: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el 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, así 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 de propiedad horizontal 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 precedente, de la presente ley. ----------

ARTICULO SEPTUAGESIMO CUARTO: 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 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. ----------

ARTICULO SEPTUAGESIMO QUINTO: 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 de los dos meses siguientes 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

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

modifiquen, adicionen o complementen. PARÁGRAFO. Exceptúan se dé 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 presente ley. **ARTICULO SEPTUAGESIMO SEXTO OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** Leído el presente instrumento público a los otorgantes y advertidos de su registro estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio que le dan su aprobación consentimiento, lo firmaron conmigo el Notario que de todo lo expuesto doy fe y por ello lo autorizó. ----------

---

SE PAGARON LOS IMPUESTOS FISCALES TESORERIA MUNICIPAL DE DUITAMA BOYACA, CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 2100000813. La **SUSCRITA TESORERA MUNICIPAL, CERTIFICA:** Que en los archivos de la tesoreria municipal aparece inscrito el predio con código catastral número: 01-00-0405-0011-000 el cual figura a nombre de NARANJO GOMEZ CLAUDIA PATRICIA doc. Identidad No. 43.383.813 con las siguientes especificaciones: DIRECCION DEL PREDIO: C 21 44 58, UBICACION: URBANO AREA: 0 HA AREA: 347 M2, CONS. 0 M2, VALOR AVALUO $48.158.000 AÑO AVALUO 2022, El cual está registrado con los siguientes propietarios: ----------

No. C.C./NIT. NOMBRE: ----------

001.....43.383.813.....NARANJO GOMEZ CLAUDIA PATRICIA.....

El cual se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuesto predial, fecha de expedición: 15 DE JULIO de 2022, válido hasta: 31/12/2022, hay firma y Sello. --------

---

PARAGRAFO: LOS COMPARECIENTES Hacen constar que han verificado con los anexos cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, números de cedulas de ciudadanía, matriculas inmobiliarias, cédulas catastrales, áreas, linderos, cifras, fechas y demás datos en general. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de los mismos. Conocen la ley, saben y se advierte que la notaría responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna

Libia Paulina Gómez Figueroa
NOTARIA SEGUNDA DUITAMA BOYACA COLOMBIA

Papel notarial para uso exclusivo en copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los) otorgantes y de la Notaría. En atención al ARTICULO 34 de la Constitución Nacional, ley 190 de 1995, ley 333 de 1996 y ley 365 de 1997 los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiestan clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles referidos en este instrumento, fueron adquiridos por medios y actividades lícitas. ----------

Además la Notaria le advierte a los comparecientes que cualquier aclaración a la presente escritura pública, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por los comparecientes (ARTICULO 35 Decreto ley 960 de 1970). ----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído en forma legal el contenido de este documento por los comparecientes, se hacen las advertencias pertinentes y en especial la necesidad de inscribir la copia en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos que corresponda, dentro del término legal perentorio de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo. Las escrituras de hipoteca y de patrimonio de familia inembargable, deben registrarse en un plazo máximo de 90 días hábiles, vencidos los cuales NO SERAN INSCRITAS en el competente registro; siendo aprobado en su totalidad y firmado por los comparecientes ante mí y conmigo la Notaria que lo autorizo y doy fe.----------

ADVERTENCIA: Los notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica de los bienes materia de los contratos, por lo tanto no asume ninguna responsabilidad al respecto, la cual corresponde exclusivamente a los interesados. El ADQUIRENTE declara conocer la situación jurídica del bien materia del contrato, conocer personalmente a la persona con quien contrata. ----------

Derechos resolución 0755 de 2022 ($132.400).----------

Superintendencia $7.150.----------

Fondo $ 7.150.----------

Iva $ 159.923 Ley 6ª. De 1.992 ----------

Esta escritura se extendió en las hojas de papel de seguridad números: Aa077391881 / Aa077391882 / Aa077391883 / Aa077391884 / Aa077391885 / Aa077391886 / Aa077391887 / Aa077391888 / Aa077391889 / Aa077391890 / Aa077391891 / Aa077391892 / Aa077391893 / Aa077391911 / Aa077391895 / Aa077391896 /

Aa077391897 / Aa077391898 / Aa077391899 / Aa077391900 / Aa077391901 / Aa077391902 / Aa077391903 / Aa077391904 / Aa077391905 / Aa077391906 / Aa077391907 / Aa077391908 / Aa077391909 /

EL COMPARECIENTE

1052397086

JERSSON JAHIR VELANDIA SUAREZ

C.C. No 1.052.397.086 de Duitama

Representante Legal

AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S., NIT No. 901.302.568-6

LA NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA:

REPUBLICA DE COLOMBIA
Libia Paulina Gómez H.
NOTARIA
SEGUNDA DUITAMA BOY

LIBIA PAULINA GOMEZ HIGUERA

ZYBZ

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE DUITAMA
Es PRIMERA copia tomada de su ORIGINAL
se expide en VEINTINUEVE (29)HOJAS UTILES

con destino a AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S

DUITAMA, 15 DE JULIO DE 2022

LIBIA PAULINA GOMEZ HIGUERA
NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

REPUBLICA DE COLOMBIA
Libia Paulina Gómez H.
NOTARIA
SEGUNDA DUITAMA BOY

Libia Paulina Gómez Higuera
NOTARIA SEGUNDA

República de Colombia cadena

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

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

Aa077391897 / Aa077391898 / Aa077391899 / Aa077391900 / Aa077391901 / Aa077391902 / Aa077391903 / Aa077391904 / Aa077391905 / Aa077391906 / Aa077391907 / Aa077391908 / Aa077391909 /

EL COMPARECIENTE

1052397086

JERSSON JAHIR VELANDIA SUAREZ

C.C. No 1.052.397.086 de Duitama

Representante Legal

AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S., NIT No. 901.302.568-6

LA NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA:

REPUBLICA DE COLOMBIA
Libia Paulina Gómez H.
NOTARIA
NOTARIA SEGUNDA DUITAMA (BOY.)

LIBIA PAULINA GOMEZ HIGUERA

ZYBZ

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE DUITAMA
Es ESPECIAL copia tomada de su ORIGINAL
se expide en VEINTINUEVE (29)HOJAS UTILES

con destino a OFICINA DE REGISTRO

DUITAMA, 15 DE JULIO DE 2022

LIBIA PAULINA GOMEZ HIGUERA
NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA

REPUBLICA DE COLOMBIA
Libia Paulina Gómez H.
NOTARIA
NOTARIA SEGUNDA DUITAMA (BOY.)

Libia Paulina Gómez Higuera
NOTARIA SEGUNDA
DUITAMA BOYACA COLOMBIA

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

cadena

Aa077391909
Ca415878663

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

RESOLUCIÓN 07 DEL 22 DE FEBRERO DE 2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION

REF: EXPEDIENTE 2023-074-AA- 02

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012, ley 1437 de 2011, y el Decreto 2723 de 2014, art.22 y considerando,

I. ANTECEDENTES

1.1. DEL ACTO RECURRIDO

Mediante escrito fechado en Duitama el 20 de febrero de 2023 radicado en la oficina de registro de Duitama con el No.074-2023ER00012 de la misma fecha antes citada, la señora YAMILE EDELMIRA ALVARADO NIÑO identificada con la cedula de ciudadanía número 23.855.607 de Paipa, invocando su condición de interventora de la sociedad AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAS impetra recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución No.04 del 7/02/2023 por medio de la cual se resolvió la actuación administrativa 2023-074-AA-02

1.2. DE LA OPORTUNIDAD, PRESENTACION Y REQUISITOS

1.2.1 DE LA OPORTUNIDAD Y PRESENTACION

El CPACA[1] dispone que los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella. En el asunto que ocupa nuestra atención encontramos que la Resolución No.04 del 07/02/2023 objeto de impugnación, fue notificada a la Superintendencia de Sociedades vía correo electronico el 7/02/2023 a la hora de las 3:15 PM., y en consecuencia los recursos fueron presentados en tiempo y en legal forma.

1.2.2 DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

1.2.2.1 ARGUMENTOS DEL RECURSO

[1] **ARTÍCULO 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

ARTÍCULO 77. REQUISITOS. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.

2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.

3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.

4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si la recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.

La recurrente sustenta sus recursos entre otros con los siguientes argumentos más relevantes, así:

Que la oficina de registro de Instrumentos Públicos no puede modificar la situación jurídica de los bienes intervenidos dentro de proceso judicial, dado que además de incumplir la Instrucción de la supersociedades, vulnera el Principio de seguridad jurídica que se desprende de la publicidad que se debe dar a los actos de registro, conforme a lo expresado en la corte constitucional (sentencia T-688/14) al indicar que las oficinas de registro deben velar porque la información que se encuentre consignada en los certificados de libertad sea exacta,, completa, verdadera y reveladora.

Que la propiedad horizontal registrada mediante escritura Publica 1412 del 29/9/2020 y las escrituras públicas que la modificaron (EP 2120 del 16/6/2021 y EP 3329 del 1/9/2021) fue extinguida con el registro de Escritura Publica 326 del 9/2/2022 en razona la existencia de errores de fondo en el reglamento de Propiedad horizontal. Que consecuencia de este hecho jurídico el día 15/7/2022 se constituyó de nuevo el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Multifamiliar Estambul a través de Escritura pública No.2570 de la Notaria segunda del Círculo de Duitama y se canceló la boleta Fiscal respectiva. Que no obstante no fue posible seguir el trámite de registro, todas vez que ya se encontraba registrada la medida cautelar decretada por la Superintendencia de Sociedades en virtud del proceso de intervención judicial.

Que la señora KARINA DEL PILAR CORDOBA FONSECA mediante escrito radicado en la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Duitama del 31 /01/2023, solicito se revoque la calificación contenida en la Anotación No.5 del folios de matrícula 074-118316 y que se restablezca o reabra EL folio por contar con un derecho real al haber constituido hipoteca mediante Escritura 1349 del 29 de noviembre de 2021.

Que el registro de la hipoteca reclamado por la señora Karina Córdoba, es solo una garantía de pago anterior al inicio del proceso de intervención judicial de la sociedad AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAS mas no el reconocimiento de la acreencia. . Que los activos de propiedad del intervenido son garantía para las devoluciones a los afectados según el Decreto ley 4334 de 2008. Que la señora Karina deberá esperar a que termine el proceso de intervención judicial, para reclamar sus derechos como acreedor, toda vez que no hace parte de los afectados del proceso de intervención judicial. Que se reitera que el registro de la hipoteca no tiene cabida en la situación jurídica en la que actualmente se encuentra la sociedad AVITAR constructora e inmobiliaria SAS. Que la hipoteca Obedece a un interés particular y el proceso de intervención judicial es de orden público y por tanto de interés

general, por lo que lo reglado en este prevalece sobre el derecho adquirido anterior a la intervención, que cabe resaltar que incluso existiendo el registro de hipoteca, este gravamen seria levantado por orden de juez del proceso, a fin de disponer de manera inmediata de los activos para atender las devoluciones a los afectados.

Finalmente manifiesta la impugnante que el dejar sin efecto el registro de la Escritura pública 326 del 9/2/2022 y volver a activar los folios individuales es lesivo e innecesario, para el proceso de intervención judicial, toda vez que en las condiciones en que quedarían los predios, no es factible cumplir con el mandato de vender o adjudicar toda vez que se requieren las correcciones incorporadas en la Escritura 2570 del 15 de julio de 2022.

1.2.2.2 PRUEBAS

La documental obrante en los archivos impresos y digitalizados de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Duitama, las obrantes en el expediente en referencia y en especial las aportadas por la recurrente.

II. CONSIDERACIONES

Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual comporta el que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, es decir que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula fueron sometidas previamente a un examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio. La calificación es el examen que hace el calificador no sólo de los títulos presentados en el registro de la propiedad para comprobar si reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez y registrabilidad sino también de la historia registral del inmueble para decidir finalmente si éstos son inscribibles o no, es por ello que se presume que las inscripciones existentes en un folio de matrícula cumplen a cabalidad con las formalidades exigidas por la ley y que no se contravienen con ellas ninguna prohibición legal, pues de no ser así el registrador de instrumentos públicos tiene el deber legal de efectuar las correcciones[2] del caso siguiendo las ritualidades legales establecidas para el efecto.

---

[2]Ley 1579 de 2012, ARTÍCULO **59. PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR ERRORES.** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

81

188

2.1 DEL ASUNTO OBJETO DE ESTUDIO

Descendiendo al asunto que nos ocupa, la oficina de Registro de Duitama a través de la Resolución No.04 del 07-02-2023 aquí recurrida, ordeno entre otras cancelar y dejar sin efecto alguno las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria 074-95313, 074-118307, 074-118309, 074-118311, 074-118313, 074-118315, 074-118317, 074-118319, 074-118321, 074-118303, 074-118305, 074-118308, 074-118310, 074-118312, 074-118314, 074-118316, 074-118318, 074-118320, 074-118322, 074-118304 y 074-118306 en las cuales se encuentra registrada la Escritura 0326 del 09/02/2022 de la Notaria Segunda de Duitama de reforma de reglamento de Propiedad Horizontal –EXTINCION TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Edificio ESTAMBUL VOLVIENDO A SU ESTADO ORIGINAL, ES DECIR AL LOTE No.64 CON AREA DE 347.15 M2 en razón a que la misma no se encuentra ajustada a derecho por no cumplir a cabalidad con los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001, art.9 numeral 2, esto es que no se contó con la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real, en este caso de la señora Córdoba Fonseca Karina del Pilar para la extinción de la propiedad horizontal objeto de estudio y por lo cual se deberá ordenar la corrección del turno 2022-074-6-1136 cancelándose y dejándose sin efecto alguno las anotaciones 14 del folio de matrícula inmobiliaria 074-95313, y de las veinte segregadas

---

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

PARÁGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente

de la P.H., dejándose activos todos los folios de matrícula inmobiliaria que se habían cerrado con ocasión de extinción de la propiedad horizontal que aquí se invalida.

2.1.1 DE LAS INCONFORMIDADES DE LA RECURRENTE

2.1.1.1 Que la oficina de registro de Instrumentos Públicos no puede modificar la situación jurídica de los bienes intervenidos dentro de proceso judicial, dado que además de incumplir la Instrucción de la supersociedades, vulnera el Principio de seguridad jurídica que se desprende de la publicidad que se debe dar a los actos de registro, conforme a lo expresado en la corte constitucional (sentencia T-688/14 al indicar que las oficinas de registro deben velar porque la información que se encuentre consignada en los certificados de libertad sea exacta,, completa, verdadera y reveladora.

En el asunto objeto de estudio no se trata de una modificación de situación jurídica sino de la corrección de un yerro cometido al efectuarse el registro sin el lleno de los requisitos de ley. En efecto como se indicó en la Resolución objeto de impugnación no se cumplió a cabalidad con los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001, art.9 numeral 2, esto es que no se contó con la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real, en este caso de la señora Córdoba Fonseca Karina del Pilar para la extinción de la propiedad horizontal objeto de estudio, con lo cual se quebranta uno de los principios fundamentales que sirve de base al sistema registral como es el de la legalidad, según el cual "'solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos porlas leyes para su inscripción. Además no podemos olvidar lo que ha dicho la Corte Constitucional y el Consejo de Estado citados por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral[3] de la SNR en el sentido que no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir las actos de inscripción o anotación publicitados indebidamente en las matrículas inmobiliarias; con la finalidad de que estas reflejen la real situación jurídica de un predio y se ajusten al ordenamiento jurídico colombiano, pues con fundamento en el principio registral de legalidad, solo pueden ser inscritos, en el registro de instrumentos públicos aquellos "títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para suinscripción."[4]

2.1.1.2 Que la propiedad horizontal registrada mediante Escritura Publica 1412 del 29/9/2020 y las escrituras públicas que la modificaron (EP 2120 del 16/6/2021 y EP 3329 del 1/9/2021) fue extinguida con el registro de Escritura Publica 326 del 9/2/2022 en razón a la existencia de errores de fondo en el reglamento de Propiedad horizontal.

[3] Resolución No. 10308 del 15 de septiembre de 2015.
[4] Literal d) del art.3° de la Ley 1579 de 2012

Si lo que se trata es de corregir unos errores de fondo en el reglamento de propiedad horizontal, podría haberse hecho a través de una escritura aclaratoria y de todas formas el motivo de corregir errores extinguiendo la P:H, no es óbice para no cumplirse con los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001, art.9 numeral 2, esto es " contando con la aceptación por escrito de los acreedores hipotecarios" porque así lo determina la norma,

2.1.1.2 Que el registro de la hipoteca reclamado por la señora Karina Córdoba, es solo una garantía de pago anterior al inicio del proceso de intervención judicial de la sociedad AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAS mas no el reconocimiento de la acreencia. Que los activos de propiedad del intervenido son garantía para las devoluciones a los afectados según el Decreto ley 4334 de 2008. Que la señora Karina deberá esperar a que termine el proceso de intervención judicial, para reclamar sus derechos como acreedor, toda vez que no hace parte de los afectados del proceso de intervención judicial. Que se reitera que el registro de la hipoteca no tiene cabida en la situación jurídica en la que actualmente se encuentra la sociedad AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAS. Que la hipoteca Obedece a un interés particular y el proceso de intervención judicial es de orden público y por tanto de interés general, por lo que lo reglado en este prevalece sobre el derecho adquirido anterior a la intervención, que cabe resaltar <u>que incluso existiendo el registro de hipoteca, este gravamen seria levantado por orden de juez del proceso</u>, a fin de disponer de manera inmediata de los activos para atender las devoluciones a los afectados. (Subrayado fuera de texto)

Respecto al particular ha de expresarse, que no es de competencia de la oficina de registro pronunciarse sobre lo afirmado , puesto que como ya se expresó con anterioridad lo que se está haciendo atreves de la presente Actuación Administrativa es corregir un yerro en el registro de la Escritura 0326 del 09/02/2022 de la Notaria Segunda de Duitama de reforma de reglamento de Propiedad Horizontal –EXTINCION TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Edificio ESTAMBUL VOLVIENDO A SU ESTADO ORIGINAL, ES DECIR AL LOTE No.64 CON AREA DE 347.15. No obstante, consideramos que en cuanto a que "incluso existiendo el registro de hipoteca, este gravamen seria levantado por orden de juez del proceso" ha de expresarse que de ser procedente la Supersociedades así lo dispondrá y estaremos prontos a cumplir lo que se nos comunique como siempre se ha hecho con las distintas órdenes impartidas a esta Oficina de Registro de Duitama por parte de autoridades Judiciales y administrativas.

2.1.1.2 Que el dejar sin efecto el registro de la Escritura pública 326 del 9/2/2022 y volver a activar los folios individuales es lesivo e innecesario, para el proceso de

intervención judicial, toda vez que en las condiciones en que quedarían los predios, no es factible cumplir con el mandato de vender o adjudicar toda vez que se requieren las correcciones incorporadas en la Escritura 2570 del 15 de julio de 2022.

En el asunto que nos ocupa como en todos los demás de competencia de las oficinas de registro, a los funcionarios no nos está permitido tomar decisiones en la forma en que nos parezca más conveniente o necesario, sino que debemos aplicar estrictamente lo que disponga la ley , valga decir que a 11 de febrero de 2022 fecha en que se registró la Escritura 326 del 9/2/2022 de la Notaria segunda de Duitama, a través de la cual se extingue la propiedad horizontal DIFICIO ESTAMBUL" tal registro no podía haberse efectuado por varias razones , a saber.

1. Porque sobre el folio de matrícula inmobiliaria 074-118316 abierto como resultado de la Propiedad horizontal efectuada sobre la matrícula 074-95313, en la Anotación No. 5. , se encuentra registrada la Escrituras 1349 del 29/11/2021 de la Notaria Única de Paipa de gravamen hipotecario que efectuó AVITAR CONSTURCTORA E INMOBILIARIA SAS en favor de CORDOBA FONSECA KARINA DEL PILAR. Es más para tal fecha ni siquiera se encontraba registrada en los citados folios citados el embargo y prohibiciones de Supersociedades.
2. Por qué no se ha cancelado el gravamen hipotecario por voluntad de las partes , como tampoco por orden judicial o administrativa
3. Porque al registrarse la Escritura 326 del 9/2/2022 de la Notaria segunda de Duitama, a través de la cual se extingue la propiedad horizontal DIFICIO ESTAMBUL" y se cierra el folio de matrícula 074-118316 entre otros, de hecho se está cancelando el gravamen hipotecario, lo que no es de competencia de la Oficina de Registro.
4. Porque al encontrarse vigente el gravamen hipotecario para poderse extinguir la propiedad horizontal tantas veces referida, debía cumplirse con todos los requisitos establecidos en la ley 675 de 2001, en especial el establecido en el art.9 numeral 2, esto es la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real

III.CONCLUSIÓN

Habiéndose cometido un yerro por parte del funcionario calificador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama al haber registrado la Escritura 326 del 9/2/2022 de la Notaria segunda de Duitama, a través de la cual se extingue la propiedad horizontal EDIFICIO ESTAMBUL" sin cumplirse con el requisito de la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real, estatuido en la Ley 675 de 2001, art.9 numeral 2., ha de concluirse que el

registro efectuado según turno de calificación 2022-074-6-1136 del 11-02-2022 contraviene el principio de legalidad y en consecuencia es deber del registrador proceder a corregir el yerro cometido, como en efecto se ordenó en la Resolución No.04 del 07-02-2023 objeto de impugnación.

Así las cosas, se denegará el recurso de reposición interpuesto por la señora agente interventora de Avitar Constructora e inmobiliaria SAS. Consecuencialmente se concederá en el efecto suspensivo el recurso subsidiario de apelación interpuesto, para ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Finalmente se otorgara personería jurídica a la señora YAMILE EDELMIRA ALVARADO NIÑO identificada con la cédula de ciudadanía número 23.855.607 para intervenir en el presente tramite administrativo en su condición de agente Interventor de AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S NIT 901.302.568-6

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

Art.1º. Reconózcase personería jurídica a la señora YAMILE EDELMIRA ALVARADO NIÑO identificada con la cédula de ciudadanía número 23.855.607 para actuar dentro del presente trámite administrativo en su condición de agente Interventor de AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S NIT 901.302.568-6

Art. 2º. No revocar la Resolución No.04 del 07-02-2023 expedida por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama, por medio de la cual se resolvió el fondo del asunto dentro del expediente referenciado.

Art.3º. Concédase en el efecto suspensivo el recurso de apelación para ante el señor Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, interpuesto subsidiariamente contra el acto administrativo Resolución No.04 del 07-02-2023 expedida por esta oficina por medio de la cual se resolvió el fondo del asunto dentro del expediente referenciado

Parágrafo: Para el efecto, envíese copia escaneada en formato PDF del expediente al correo electrónico: subdirecionapoyojuridicoregistral@supernotariado.gov.co

Art.4°. Notifíquese el presente acto administrativo a la señora YAMILE EDELMIRA ALVARADO NIÑO identificada con la cédula de ciudadanía número 23.855.607 en su condición de agente Interventor de AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S NIT 901.302.568-6 atreves del correo electrónico: interventor.avitar@gmail.com , indicado para el efecto.

Art. 5°. El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra él no procede ningún recurso.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, Y CUMPLASE

Dada en Duitama a los veintidós (22) días del mes de febrero de veinte veintitrés (2023).

BLADIMIR ORLANDO ROJAS ORTEGA
Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Duitama

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Duitama - Boyacá
Dirección: Carrera 19 No.16-31
Teléfono: 6087654002
E-mail: ofiregisduitama@supernotariado.gov.co

87

Página: 1 - Turno 2024-074-1-37273

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 074-95313

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 02:34:08 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 074 DUITAMA DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: DUITAMA VEREDA: DUITAMA
FECHA APERTURA: 11/09/2012 RADICACION: 2012-28038 CON: CERTIFICADO DE 10/09/2012
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 15238010004050011000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

==========

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
AREA: 347.15M2 LINDEROS ESCRITURA 252 DE 03-03-1971 NOTARIA 1 DE DUITAMA, SEGUN DECRETO 1711 DE 06-07-84.
LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:
AREA Y COEFICIENTE
AREA: 0 HECTAREAS 347 METROS CUADRADOS 1500 CENTIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS
AREA CONSTRUIDA: 0 METROS CUADRADOS 0 CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE:
COMPLEMENTACIÓN:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
TIPO DE PREDIO: URBANO
DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR
DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR
1) UR SANTA ISABEL LT 64

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)
074-26122

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 26/04/1971 Radicación 1971-074-6-462
DOC: ESCRITURA 252 DEL: 03/03/1971 NOTARIA 1 DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 8.678,75
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FERNANDEZ SIABATO ANDRES CC# 4261144
A: PATIÑO PATIÑO CARLOS ALBERTO CC# 1152109 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 17/10/2012 Radicación 2012-074-6-7584
DOC: ESCRITURA 2873 DEL: 13/10/2012 NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO VALOR ACTO: $ 20.300.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PATIÑO PATIÑO CARLOS ALBERTO CC# 1152109
A: NARANJO GOMEZ CLAUDIA PATRICIA CC# 46383813 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 24/10/2019 Radicación 2019-074-6-8159
DOC: ESCRITURA 3667 DEL: 19/10/2019 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 46.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: NARANJO GOMEZ CLAUDIA PATRICIA CC# 46383813

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 074-95313

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 02:34:08 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO **CC# 7222722** **X**

ANOTACIÓN: Nro: 4 **Fecha 24/10/2019** **Radicación 2019-074-6-8160**
DOC: ESCRITURA 2233 DEL: 23/10/2019 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 20.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA - EN PRIMER GRADO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO CC# 7222722
A: AVENDAÑO HERNANDEZ HERLINDA **CC# 40033155**

ANOTACIÓN: Nro: 5 **Fecha 20/11/2019** **Radicación 2019-074-6-8582**
DOC: CERTIFICADO 193 DEL: 18/11/2019 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 20.000.000
Se cancela la anotación No, 4
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVENDAÑO HERNANDEZ HERLINDA CC# 40033155
A: BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO **CC# 7222722**

ANOTACIÓN: Nro: 6 **Fecha 05/12/2019** **Radicación 2019-074-6-9168**
DOC: ESCRITURA 2523 DEL: 04/12/2019 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 20.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO CC# 7222722
A: GOMEZ CORREA DIEGO ARMANDO **CC# 1052386880**

ANOTACIÓN: Nro: 7 **Fecha 12/06/2020** **Radicación 2020-074-6-2503**
DOC: ESCRITURA 0675 DEL: 04/06/2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 24.000.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - EQUIVALENTE AL 50%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO CC# 7222722
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. **NIT# 9013025666** **X**

ANOTACIÓN: Nro: 8 **Fecha 16/07/2020** **Radicación 2020-074-6-3136**
DOC: CERTIFICADO 085 DEL: 14/07/2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 20.000.000
Se cancela la anotación No, 6
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOMEZ CORREA DIEGO ARMANDO CC# 1052386880
A: BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO **CC# 7222722**

ANOTACIÓN: Nro: 9 **Fecha 12/08/2020** **Radicación 2020-074-6-3696**
DOC: ESCRITURA 1026 DEL: 06/08/2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 24.000.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - LA TOTALIDAD EQUIVALENTE AL 50%.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BARRERA GOMEZ LUIS ERNESTO CC# 7222722
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. **NIT# 9013025666**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 074-95313

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 02:34:08 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 10 **Fecha 10/09/2020** **Radicación 2020-074-6-4450**
DOC: ESCRITURA 1223 DEL: 08/09/2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - A ESCRITURAS NUMEROS 675 DE 4-06-2020 Y 1026 DE 6-08-2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA, EN LO REFERENTE AL NIT DE LA EMPRESA, YA QUE EN LAS ESCRITURAS RELACIONADAS ANTERIORMENTE QUEDO AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S., IDENTIFICADA CON NIT NUMERO 901.302.566-6, SIENDO LO CORRECTO AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S., IDENTIFICADA CON NIT NUMERO 901.302.568-6, CONTINUARA VIGENTE EN TODAS LAS DEMAS CLAUSULAS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686

ANOTACIÓN: Nro: 11 **Fecha 05/11/2020** **Radicación 2020-074-6-5818**
DOC: ESCRITURA 1412 DEL: 29/09/2020 NOTARIA PRIMERA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - "MULTIFAMILIAR ESTAMBUL P.H."
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686

ANOTACIÓN: Nro: 12 **Fecha 03/09/2021** **Radicación 2021-074-6-7626**
DOC: ESCRITURA 2120 DEL: 16/06/2021 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - A ESCRITURA 1412/2020, NOTARIA 1 DUITAMA, EN LO RELACIONADO A LA MODIFICACION Y AMPLIACION DEL PROYECTO. PRIMER PISO: 6 GARAJES, 2 DEPOSITOS(NUEVOS) Y 2 APARTAMENTOS CON AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO; SEGUNDO PISO: 4 PARTAMENTOS; TERCER PISO: 4 APARTAMENTOS Y CUARTO PISO: 2 APARTAMENTOS(NUEVOS) Y MODIFICACION DE COEFICIENTES EN TODAS LAS UNIDADES.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686

ANOTACIÓN: Nro: 13 **Fecha 03/09/2021** **Radicación 2021-074-6-7627**
DOC: ESCRITURA 3329 DEL: 01/09/2021 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - A ESCRITURA DE REFORMA 2120/2021, NOTARIA 2 DUITAMA, RESPECTO A LA ADMINISTRACION PROVISIONAL Y A LAS UNIDADES NUEVAS QUE SE CREARON.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686

ANOTACIÓN: Nro: 14 **Fecha 11/02/2022** **Radicación 2022-074-6-1136**
DOC: ESCRITURA 0326 DEL: 09/02/2022 NOTARIA SEGUNDA DE DUITAMA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EXTINCIÓN TOTAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, EDIFICIO "ESTAMBUL" VOLVIENDO A SU ESTADO ORIGINAL, ES DECIR AL LOTE NO.64, CON ÁREA DE 347.15 M2
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686 X

ANOTACIÓN: Nro: 15 **Fecha 04/08/2022** **Radicación 2022-074-6-6565**
DOC: OFICIO 022-01-592382 DEL: 04/08/2022 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA D.C

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 074-95313

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 02:34:08 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - PROCESO DE INTERVENCION JUDICIAL, DECRETADA MEDIANTE AUTO 2022-01-588229 DE 02/08/2022. DE CNFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL DECRETO 4334 DE 2008 Y ART 6 LEY 1116/2006.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES NIT# 899999086
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686 .

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 27/09/2022 Radicación 2022-074-6-8433
DOC: OFICIO 2022-01-700850 DEL: 22/09/2022 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0464 PROHIBICION REGISTRO ACTOS AFECTEN DOMINIO BIENES PROPIEDAD DE INTERVENIDA SALVO AUTORIZACION LIQUIDADOR - PROHIBICIÓN DE LEVANTAMIENTO DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE SIN CONSENTIMIENTO DEL JUEZ DE LA INTERVENCIÓN SOBRE AQUELLOS BIENES DE NATURALEZA INEMBARGABLE EN VIRTUD DE LA LEY 285/1996, LEY 70/1931 Y LEY 425/1999.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
A: AVITAR CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S. NIT# 9013025686

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

11->074-118307	11->074-118308
11->074-118309	11->074-118310
11->074-118311	11->074-118312
11->074-118313	11->074-118314
11->074-118315	11->074-118316
11->074-118317	11->074-118318
11->074-118319	11->074-118320
11->074-118321	11->074-118322
12->074-121303	12->074-121304
12->074-121305	12->074-121306

****

****

****

****

****

****

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DUITAMA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 074-95313

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 9 de Septiembre de 2024 a las 02:34:08 pm
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

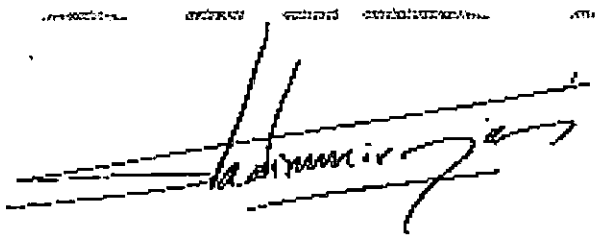
---

F I N D E E S T E D O C U M E N T O

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

---

USUARIO: 96707 impreso por: 96707
TURNO: 2024-074-1-37273 FECHA:09/09/2024
NIS: /OV4tHm496gPPjuZVpDIKS9TKheoFJZvBHrC/9+w7Mv5s72tRMh93w==
Verificar en: http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/
EXPEDIDO EN: DUITAMA



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

El registrador: REGISTRADOR SECCIONAL BLADIMIR ROJAS ORTEGA

guarda de la fe pública