SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
TELEFOX SAS		**NIT**	900.229.496-9
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO	19.445.558	2025082	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
Carrera 78 A 76 78	dianalu115@hotmail.com	3002742065	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA	UNICA ETAPA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
16 **APARTAMENTOS** **Vivienda no VIS/VIP**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
CALLE 72 A # 72 A 36	Engativá - UPZ 30 BOYACA REAL	N/A

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA
3	**#.##9**	(Convencionales**#.##8** Discapacidad1 Cero emisiones0)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
			11001-1-24-1909	**13-ene.-2025**	1

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
314.81	1081.71	1081.71

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación
NO tiene Amenaza y **NO requiere obras de mitigación**	0**%**	N°

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0061KDPP	50C-162456

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
70**%** **$** 2.120.405.000	15-DICIEMBE-2025

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	478	**28-mar.-2025**	67

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
NO				

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
NO					

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)



RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	**FECHA**
400020250158	4/09/2025

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 25/09/202

EDNA CAROLINA RODRIGUEZ
Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- **En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público** a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, **a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79)**.
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
TELEFOX SAS		**NIT**	900.229.496-9
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO	19.445.558	2025082	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
Carrera 78 A 76 78	dianalu115@hotmail.com	3002742065	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA	UNICA ETAPA

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
16 **APARTAMENTOS** **Vivienda no VIS/VIP**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
CALLE 72 A # 72 A 36	Engativá - UPZ 30 BOYACA REAL	N/A

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA
3	**#.##9**	(Convencionales**#.##8** Discapacidad1 Cero emisiones0)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
			11001-1-24-1909	**13-ene.-2025**	1

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
314.81	1081.71	1081.71

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos	23. Oficio del aval, con Radicación
NO tiene Amenaza y **NO requiere obras de mitigación**	0**%**	N°

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0061KDPP	50C-162456

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
70**%** **$** 2.120.405.000	15-DICIEMBE-2025

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaría
SI	478	**28-mar.-2025**	67

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
NO				

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
NO					

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)



RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	**FECHA**
400020250158	4/09/2025

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 25/09/202

EDNA CAROLINA RODRIGUEZ
Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- **En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público** a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, **a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79)**.
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#24130	31	07	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2025-46073
Fecha radicado	2025-09-04
Realizado por	RAFAEL ROJAS
Identificación	Cédula de ciudadanía 19445558
E-mail	catica1202@hotmail.com
Proyecto	Edificio Multifamiliar Luana
Dirección	CALLE 72 A # 72 A - 36
Teléfono	3134502459
CHIP	AAA0061KDPP
Matrícula	50C2254909

Información del proyecto	
Identificación	162456
Propietario del proyecto	Rafael Antonio Rojas Zorro
Nombre del proyecto	Edificio Multifamiliar Luana
Dirección del proyecto	Calle72A#72A-32
Número de contacto	3002742065

REVISIÓN CALIFICADA	
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS	
Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Módelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o cumunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
- 2025-09-03 15:10:13: no aplica	
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
- 2025-09-03 15:10:13: no aplica	
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
- 2025-08-12 13:25:18: N/A	
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
- 2025-08-12 13:25:18: N/A	
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares inducando su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
- 2025-08-12 13:25:18: N/A	
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance fisico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si

En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
- 2025-08-12 13:25:18: N/A	
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si
Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

EDNA: A continuación, se relacionan las correcciones necesarias y los documentos que deben ser adjuntados para continuar con el proceso de registro:

Formato PM05-FO86

Corregir la casilla 11, diligenciando únicamente el número de apartamentos y el tipo de vivienda.

El resto del formato debe permanecer en blanco.

Verificar y completar correctamente las casillas 13.1, 15 y 15.1.

Documentación requerida

Adjuntar la minuta de la escritura
adjuntar carta de coadyuvancia de la Sra. Diana.(ctl)

en el ANEXO FLUJO DE CAJA corregir casilla 1, por favor corregir la parte en que ingresan los otros recursos pasarlos a créditos particulares, junto a ello La Sra. Diana debe elaborar una carta explicando las fechas de desembolso del dinero aportado al proyecto.

Se deben adjuntar los estados financieros de la Sra. Diana, con una vigencia no mayor a tres meses.

Anexo – Ventas

Casilla 2: Corregir. El enajenante es TELEFOX S.A.S.

Casilla 8: Actualizar con el salario mínimo legal vigente en Colombia.

Anexo Financiero

Corregir la casilla del solicitante.

No es necesario adjuntar el documento PM05-FO58 Solicitud de Registro Enajenador V11.2.pdf.

Faltan los estados financieros de TELEFOX S.A.S., con vigencia no mayor a tres meses.

Adjuntar los planos arquitectónicos del proyecto.

Revisión de requisitos

Es importante ingresar al sitio web oficial:
https://www.habitatbogota.gov.co/
Allí encontrará los requisitos completos, así como los instructivos necesarios para realizar correctamente este trámite.

RAFAEL: Buenas tardes. Envío documentos corregidos. Quedo atento a cualquier requerimiento adicional. Muchas gracias

EDNA: Asunto: Solicitud de Subsanación de Documentación – Formato PM05-FO86

Se solicita muy comedidamente subsanar el formato PM05-FO86, realizando las correcciones correspondientes en las casillas 10, 13, 13.1, 15 y 15.1, conforme a lo indicado en el instructivo.

Adicionalmente, se requiere tener en cuenta los siguientes puntos para completar adecuadamente la documentación:

En la sección de coadyuvancia, debe incluirse el número de matrícula del terreno donde se desarrollará la construcción.

El Certificado de Tradición y Libertad aportado no debe tener una vigencia mayor a tres (3) meses a partir de la fecha de radicación.

Se debe adjuntar copia de los modelos de contratos que se utilizarán para la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, con el fin de verificar la coherencia y validez de las cláusulas, y el cumplimiento de la normativa civil y comercial aplicable (minuta de escritura).

Los estados financieros de la Sra. Diana no se encuentran firmados ni contienen las notas explicativas correspondientes, lo cual es requerido.

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508279228120023837 **Nro Matrícula: 50C-162456**

Pagina 1 TURNO: 2025-630033

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 10:52:24 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 03-07-1973 RADICACIÓN: 1973-052336 CON: DOCUMENTO DE: 26-07-1973
CODIGO CATASTRAL: **AAA0061KDPP**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508279228120023837 **Nro Matrícula: 50C-162456**

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 10:52:24 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-11-1976 Radicación: 76084779

Doc: ESCRITURA 5591 del 16-10-1976 NOTARIA 4. de BOGOTA VALOR ACTO: $80,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: MATIZ DE LOZANO EDELMIRA

A: ARDILA MORENO LUIS HERNANDO **CC# 17045895 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe publica

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-12-1983 Radicación: 83113127

Doc: OFICIO 2990 del 30-11-1983 TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL de BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO SEPARACION DE CUERPOS ESTE Y OTROS.

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

DE: QUIROGA DE ARDILA VERONICA CC# 41405795

A: ARDILA MORENO LUIS HERNANDO **CC# 17045895 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-04-1995 Radicación: 1995-28421

Doc: OFICIO 1533 del 18-07-1994 JUZGADO 8 DE FAMILIA de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL EMBARGO COMUNICADO POR EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTAFE DE BOGOTA. B F 1122807 DE 1995 $ 81.00

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

DE: QUIROGA VERONICA

A: ARDILA MORENO LUIS HERNADO **X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-01-1996 Radicación: 1996-2159

Doc: ESCRITURA 468 del 23-02-1989 NOTARIA 38 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE COMUNIDAD DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: ARDILA MORENO LUIS HERNANDO CC# 17045895

DE: QUIROGA DE ARDILA VERONICA CC# 41405795

A: QUIROGA DE ARDILA VERONICA **CC# 41405795 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-4938

Doc: RESOLUCION 220 del 22-04-2004 D.A.P.D. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508279228120023837 **Nro Matrícula: 50C-162456**

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 10:52:24 AM

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

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

A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO ORIP

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508279228120023837 **Nro Matrícula: 50C-162456**

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 10:52:24 AM

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

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

DE: CABLES COLOMBIA URIBE Y CIA SCA NIT 900123504-3

A: TORRES Y TORRES INGENIERIA ELECTRICA LTDA. **NIT# 8301064706 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-12-2021 Radicación: 2021-113943

Doc: ESCRITURA 2470 del 29-11-2021 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $800,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TORRES Y TORRES INGENIERIA ELECTRICA LTDA. **NIT# 8301064706**

A: MURCIA TRUJILLO ALFONSO **CC# 11186383 X**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-02-2024 Radicación: 2024-13446

Doc: ESCRITURA 1365 del 13-12-2023 NOTARIA CUARENTA Y SEIS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $840,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MURCIA TRUJILLO ALFONSO CC# 11186383

A: TELEFOX S.A.S. NIT. 900229496-9 **X**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 25-04-2025 Radicación: 2025-34204

Doc: ESCRITURA 478 del 28-03-2025 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $290,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA SOBRE EL 30%

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

DE: TELEFOX S.A.S. NIT.900229496-9

A: LAMPREA PARDO DIANA LUCIA **CC# 66983209 X**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 25-04-2025 Radicación: 2025-34204

Doc: ESCRITURA 478 del 28-03-2025 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "LUANA" PH

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

DE: LAMPREA PARDO DIANA LUCIA CC# 66983209 X

DE: TELEFOX S.A.S. NIT.900229496-9 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

15 -> 2254908PARQUEADERO 01

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

15 -> 2254909PARQUEADERO 02
15 -> 2254910PARQUEADERO 03
15 -> 2254911PARQUEADERO 04
15 -> 2254912PARQUEADERO 05
15 -> 2254913PARQUEADERO 06
15 -> 2254914PARQUEADERO 07
15 -> 2254915PARQUEADERO 08
15 -> 2254916APARTAMENTO 201
15 -> 2254917APARTAMENTO 202
15 -> 2254918APARTAMENTO 203
15 -> 2254919APARTAMENTO 204
15 -> 2254920APARTAMENTO 301
15 -> 2254921APARTAMENTO 302
15 -> 2254922APARTAMENTO 303
15 -> 2254923APARTAMENTO 304
15 -> 2254924APARTAMENTO 401
15 -> 2254925APARTAMENTO 402
15 -> 2254926APARTAMENTO 403
15 -> 2254927APARTAMENTO 404
15 -> 2254928APARTAMENTO 501
15 -> 2254929APARTAMENTO 502
15 -> 2254930APARTAMENTO 503
15 -> 2254931APARTAMENTO 504

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 05-01-1996

EN DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS, AREA 314,81 CORREGIDO VALE. T.C.96-23. CDG. G.V.A.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-INT402 Fecha: 16-05-2005

MODIFICADO COD.NATURALEZA JURIDICA-.RESOL.6851/2004 ART.2

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO ORIP

* * *
* * *
* * *

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508279228120023837 **Nro Matrícula: 50C-162456**

Impreso el 27 de Agosto de 2025 a las 10:52:24 AM

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

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

= = = =

--------- NOTARÍA SESENTA Y SIETE (67) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. ---------

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO (478) .---

DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025).-------

CLASE DE ACTO: ----------

0307.- VENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL TREINTA POR CIENTO (30%) ----------

0317.- CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ----------

"EDIFICIO MULTIFAMILIAR "LUANA" – PROPIEDAD HORIZONTAL" ----------

VENDEDOR----------IDENTIFICACIÓN

TELEFOX S.A.S. ----------NIT. 900.229.496-9

COMPRADORA----------IDENTIFICACIÓN

DIANA LUCIA LAMPREA PARDO ----------C.C. 66.983.209

OTORGANTES:---------- IDENTIFICACIÓN

TELEFOX S.A.S. ----------NIT. 900.229.496-9

DIANA LUCIA LAMPREA PARDO ----------C.C. 66.983.209

INMUEBLE: LOTE DE TERRENO NÚMERO CINCO (5) MANZANA "J", QUE HACE PARTE DEL PRIMER SECTOR URBANIZACIÓN SANTA MARIA, UBICADO EN LA CALLE SETENTA Y DOS A (CL 72A) NÚMERO SETENTA Y DOS A TREINTA Y SEIS (72A-36) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.----------

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-162456 ----------

CÉDULA CATASTRAL: 72A 73 23 ----------

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, República de Colombia, a veintiocho (28) de marzo de dos mil veinticinco (2025), ante mí, **NAYLA INDULADY CARVAJAL BARRETO, NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**, se otorga la presente escritura pública, en los siguientes términos:---

----------SECCIÓN PRIMERA ----------

----0307.- VENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL TREINTA POR--------

----------CIENTO (30%) ----------

Compareció **RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.445.558** expedida en Bogotá D.C., obrando como representante legal de la empresa **TELEFOX S.A.S**, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con el **NIT. 900.229.496-9** constituida por documento privado número 0000001 de fecha dieciocho (18) de enero de dos mil

VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

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

ocho (2008) de Junta de Socios, inscrita en la Cámara de Comercio de esta ciudad, el dieciséis (16) de julio de dos mil ocho (2008), bajo el número **01228738** del Libro IX, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que presenta para su protocolización con esta escritura pública, y quien en adelante se denominará **LA SOCIEDAD VENDEDORA,** por una parte, y por otra parte, **DIANA LUCIA LAMPREA PARDO,** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.983.209 expedida en Cali, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, y quien para efectos del presente instrumento se denominará **LA COMPRADORA**, y manifestaron:----------

PRIMERO. OBJETO: Que por medio de esta escritura **LA SOCIEDAD VENDEDORA,** transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **LA COMPRADORA, EL DERECHO DE CUOTA** equivalente **AL TREINTA POR CIENTO (30%)** que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:----------

LOTE DE TERRENO NÚMERO CINCO (5) MANZANA "J", QUE HACE PARTE DEL PRIMER SECTOR URBANIZACIÓN SANTA MARIA, UBICADO EN LA CALLE SETENTA Y DOS A (CL 72A) NÚMERO SETENTA Y DOS A TREINTA Y SEIS (72A-36) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya descripción, linderos, medidas, áreas y demás especificaciones son tomadas textualmente de la escritura pública número mil trescientos sesenta y cinco (1365) de fecha trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Cuarenta y seis (46) del Círculo de Bogotá D.C., y se determinan a continuación:----------

Con una cabida de trescientos catorce punto ochenta y un metros cuadrados (314.81 M2) comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones, tomados del título de adquisición, así:----------

POR EL NORTE en extensión de once punto cincuenta metros (11.50 mts) linda con el lote número seis (6) de la misma manzana.----------

POR EL SUR en extensión de once punto cincuenta metros (11.50 mts) linda con la calle setenta y dos A (72 A).----------

POR EL ORIENTE en extensión de veintisiete metros cincuenta centímetros (27.50 mts), linda con el lote número siete (7) de la misma manzana.----------

POR EL OCCIDENTE en extensión de veintisiete metros con veinticinco centímetros (27.25 mts) linda con el lote número tres (3) de la misma manzana y

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

encierra.----------

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-162456** y la cédula catastral número **72A 73 23**.----------

PARÁGRAFO: No obstante, la mención de la cabida, ubicación, medidas y linderos del inmueble, la venta se hace sobre el **DERECHO DE CUOTA** equivalente **AL TREINTA POR CIENTO (30%).**----------

SEGUNDO. TÍTULO ANTECEDENTE: LA SOCIEDAD VENDEDORA adquirió el inmueble objeto del presente contrato, por compraventa efectuada a ALFONSO MURCIA TRUJILLO mediante escritura pública número mil trescientos sesenta y cinco (1365) de fecha trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría Cuarenta y seis (46) del Círculo de Bogotá D.C. debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-162456**.----------

TERCERO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El derecho de cuota equivalente AL TREINTA POR CIENTO (30%), sobre el inmueble objeto de esta escritura es de su única y exclusiva propiedad, lo posee materialmente, no lo ha enajenado por acto anterior al presente y que se encuentra libre de hipotecas, condiciones resolutorias, demandas civiles, embargos judiciales, desmembraciones, censo, anticresis, constitución de patrimonio de familia inembargable, contrato de arrendamiento por escritura pública y en general libre de toda situación que pueda afectar el inmueble objeto de esta declaración o los derechos constituidos sobre él mismo. En todo caso **LA SOCIEDAD VENDEDORA** se obliga al saneamiento del inmueble vendido en todos los casos previstos por la ley. ----------

CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de venta acordado para el **DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL TREINTA POR CIENTO (30%),** del inmueble objeto de esta escritura, es la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS ($290.000.000) MONEDA CORRIENTE,** recibidos por **LA SOCIEDAD VENDEDORA** a entera satisfacción de manos de **LA COMPRADORA**.--

QUINTO.- ENTREGA: LA SOCIEDAD VENDEDORA realizara a través de su representante Legal a la firma del presente contrato la entrega simbólica del derecho de cuota equivalente **AL TREINTA POR CIENTO (30%)** sobre el bien inmueble a **LA COMPRADORA,** junto con todas sus dependencias, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, y a paz y salvo por todo concepto tasas, y

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 - Sin costo para el usuario
cadena. República de Colombia cadena.
Ca507838957
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementario el cual ha sido pagado a la firma del presente instrumento. ----------

SEXTO.- Se deja plena constancia que el derecho de cuota, equivalente **AL TREINTA POR CIENTO (30%),** sobre el inmueble objeto de esta escritura, se entregara al día por concepto de los servicios públicos que han sido pagados los valores correspondientes a su instalación y conexión por **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, cualquier reajuste o mayor valor que por tales conceptos se liquiden con posterioridad a la fecha de la entrega simbólica del derecho de cuota objeto de esta negociación, será asumidos en su proporción por **LA COMPRADORA.** ----------

SÉPTIMO. GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura de Compraventa serán cancelados así:----------

a) Le corresponde a **LA SOCIEDAD VENDEDORA** cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la transferencia objeto del presente instrumento público: ----------

b) Le corresponde a **LA COMPRADORA** cancelar el otro cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la transferencia objeto del presente instrumento público, así como el cien por ciento (100%) de los gastos de Impuesto de Registro y de Beneficencia.----------

OCTAVO. ACEPTACIÓN DE LA COMPRADORA: Presente: **DIANA LUCIA LAMPREA PARDO,** de las condiciones civiles y personales antes indicadas, manifestó:----------

a) Que acepta la presente escritura y en especial la venta del **TREINTA POR CIENTO (30%),** que a su favor se le hace mediante este instrumento público y las demás estipulaciones en ella contenidas, por estar en un todo de acuerdo a lo convenido.-------

b) Que tiene recibido **el TREINTA POR CIENTO (30%),** del inmueble objeto del presente contrato.----------

LOS COMPARECIENTES DECLARAN BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO: "QUE EL PRECIO INCLUIDO EN LA ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE; ASÍ MISMO, DECLARAN QUE NO EXISTEN SUMAS QUE SE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA MISMA". ----------

---------- **DECLARACIONES E INDAGACIONES:** ----------

PRIMERO. EL NOTARIO NO INDAGA AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA

Papel notarial para uso exclusivo en la escrituras públicas - No tiene costo para el usuario

SOCIEDAD VENDEDORA POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURÍDICA RAZÓN POR LA CUAL, EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE TRANSFIERE(N), NO SE ENCUENTRA(N) AFECTADO(S) A VIVIENDA FAMILIAR.----------

SEGUNDO. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 1.996 Y 854 DE 2.003):----------

El Notario indagó a LA COMPRADORA quien manifestó bajo la gravedad del juramento: ----------

* Se adquiere la totalidad del inmueble ---------- SI NO
---------- ( ) (X)

* Existe matrimonio o unión marital de hecho por más de 2 años. ---------- SI NO
---------- (X) ( )

* Se destinará a la habitación de la familia ---------- SI NO
---------- ( ) (X)

* Posee otro inmueble afectado ---------- SI NO
---------- ( ) (X)

EL INMUEBLE QUE ADQUIERE **(NO) QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, POR NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LEY.----------

EL NOTARIO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE **NULIDAD ABSOLUTA**, LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.----------

----------**SECCIÓN SEGUNDA**----------

-----0317.- CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL --------

---------"EDIFICIO MULTIFAMILIAR "LUANA" – PROPIEDAD HORIZONTAL" ----------

Compareció con minuta escrita: **RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO,** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.445.558** expedida en Bogotá D.C., obrando en su calidad de representante legal de la sociedad **TELEFOX S.A.S,** identificada con **NIT 900.229.496-9** Y **DIANA LUCIA LAMPREA PARDO,** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.983.209 expedida en Cali, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quienes obran en nombre propio, presentan para su protocolización la presente escritura pública, y manifiestan: ----------

ESTIPULACIONES ----------

Que en calidad de propietarios del EDIFICIO MULTIFAMILIAR **"LUANA"** y por lo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

tanto legalmente facultados para ello, presentan para su protocolización los siguientes documentos: a) Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO MULTIFAMILIAR **"LUANA"**; b) Cuatro (4) planchas de los planos Arquitectónicos, dos (2) planos de propiedad Horizontal; c) Licencia de Construcción N° 11001-1-24-1909, Radicación No.11001-1-24-0770 de 01 de Agosto de 2024 de la Curaduría Urbana N° 1 de Bogotá. Reglamento de Copropiedad y la Licencia de Construcción son del siguiente tenor: ----------

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR "LUANA" -PROPIEDAD HORIZONTAL – CALLE 72 A No. 72 A - 36. ----------

ARTICULO 1°. OBJETO; Las presentes disposiciones contienen el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO MULTIFAMILIAR "LUANA", que se someterá al Régimen de la Ley 675 de 2001. En su articulado se establece la constitución del edificio como persona jurídica y se estipulan las normas referentes a su patrimonio, domicilio, órganos de administración y dirección y demás aspectos de funcionamiento de la misma. Determina el inmueble, la propiedad de la persona jurídica en las zonas comunes, las áreas o zonas privadas, la destinación de cada clase de área, el régimen de derechos y obligaciones, prohibiciones y limitaciones que se imponen a los copropietarios, las proporciones de los derechos de propiedad, sus porcentajes de participación en la persona jurídica, las cargas pecuniarias de los propietarios y cuanto atañe a los órganos de administración del inmueble. **PARÁGRAFO: OBLIGATORIEDAD:** Las normas reglamentarias y las limitativas que aquí se establecen, han sido adoptadas libremente por los propietarios iniciales de todas las unidades privadas y bienes comunes que corresponden al citado inmueble, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 675 de 2001. Dichas normas serán obligatorias para los actuales propietarios como para quienes en el futuro adquieran derechos a cualquier título. De igual manera serán obligatorias las reformas que se hagan al reglamento con sujeción a las normas que el mismo establece. ----------

Articulo 2°. EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integral el Cuadro de Áreas y los planos arquitectónicos y de linderos aprobados por la Curaduría competente, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales del inmueble y para futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que el edificio se divide y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera bienes privados. En consecuencia,

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

toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento. Los propietarios y ocupantes a cualquier título serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento del presente reglamento, Por familiar, dependiente u ocupante a cualquier título que emane del propietario sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores. De igual manera serán obligatorias las reformas que se hagan al reglamento con sujeción a las normas que el mismo reglamento establece. En todos los títulos traslaticios del derecho de dominio de unidades privadas del Conjunto o de cesión del uso o goce o arrendamiento de tales unidades, o constitución de cualquier derecho real, se indicará la declaración expresa del adquirente o del arrendatario que conoce este reglamento y se obligan a cumplirlo estrictamente. ----------

ARTICULO 3°. CONTENIDO Y NORMATIVIDAD: En este ordenamiento se entienden incluidas las disposiciones vigentes pertinentes, sobre propiedad horizontal, contenidas en la Ley 675 de 2001 y en las normas civiles que regulen materias semejantes. En caso de no contener el reglamento disposiciones aplicables a un punto determinado se recurrirá por último a las normas civiles que regulen materias semejantes en especial las del capítulo III, título XXXIII del Código Civil Colombiano sobre el régimen de comunidad. El Consejo de Administración si lo hay, interpretará este reglamento siempre en interés de la comunidad, sin perjuicio de lo que la Asamblea o la Justicia Ordinaria resuelvan sobre el particular. ----------

ARTICULO 4°, TÍTULOS Y PROPIETARIO: El inmueble en el cual se encuentran los apartamentos, y los parqueaderos que conforman el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR "LUANA"** es propiedad de la sociedad **TELEFOX S.A.S.** quien lo adquirió por compraventa efectuada a: MURCIA TRUJILLO ALFONSO mediante escritura pública número mil trescientos sesenta y cinco (1365) de fecha trece (13) de Diciembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Cuarenta y seis (46) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., y de **DIANA LUCIA LAMPREA PARDO** quien adquirió el treinta por ciento (30%) por compra-venta efectuada a la sociedad TELEFOX S.A.S tal cual como consta en la sección primera del presente instrumento público, y la

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
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
Ca507638958
Aa102558234
30-09-24
21-10-24

cual aparecerá registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.----------

ARTÍCULO 5°. NOMBRE: El inmueble materia de este Reglamento se denominará Edificio Multifamiliar **"LUANA" PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

ARTÍCULO 6°. DETERMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE; "LUANA" PROPIEDAD HORIZONTAL, está constituido por: a) Globo de terreno que tiene una cabida de TRESCIENTOS CATORCE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (314.81M2) que corresponde al lote Número **19** de la manzana **035** del plano de la urbanización "SANTA MARIA", comprendido dentro de los siguientes linderos generales:----------

POR EL NORTE en extensión de once punto cincuenta metros (11.50 mts) linda con el lote número seis (6) de la misma manzana.----------

POR EL SUR en extensión de once punto cincuenta metros (11.50 mts) linda con la calle setenta y dos A (72 A).----------

POR EL ORIENTE en extensión de veintisiete metros cincuenta centimetros (27.50 mts), linda con el lote número siete (7) de la misma manzana.----------

POR EL OCCIDENTE en extensión de veintisiete metros con veinticinco centimetros (27.25 mts) linda con el lote número tres (3) de la misma manzana y encierra.----------

El Edificio, que se construyó de acuerdo en todo a los planos arquitectónicos que fueron presentados y radicados en la Entidad Distrital respectiva, consta de:----------

a) Primer piso ocho (8) parqueaderos, el primero denominado Estacionamiento **privado -1** cuya área total es de (nueve metros con noventa centímetros) 9.90 M2 acceso por la calle 72 A; El segundo denominado Estacionamiento **privado -2** cuya área total es de (nueve metros con noventa centímetros)9.90 M2 acceso por la calle 72 A; El tercero denominado Estacionamiento **privado -3** cuya área total es de (nueve metros con noventa centímetros) 9.90 M2 acceso por la calle 72 A; El cuarto denominado Estacionamiento **privado -4** cuya área total es de (nueve metros con noventa centímetros) 9.90 M2 acceso por la calle 72 A; El quinto denominado Estacionamiento **privado -5** cuya área total es de (nueve metros con noventa centímetros) 9.90 M2 acceso por la calle 72 A; El sexto denominado Estacionamiento **privado -6** cuya área total es de (nueve metros con noventa centímetros) 9.90 M2 acceso por la calle 72 A; El séptimo denominado

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

cadena. República de Colombia

Estacionamiento **privado 7** cuya área total es de (nueve metros con noventa centímetros) 9.90 M2 acceso por la calle 72 A; El octavo denominado Estacionamiento **privado -8** cuya área total es de (nueve metros con noventa centimetros) 9.90 M2 acceso por la calle 72 A y un (1) parqueadero denominado Estacionamiento visitantes cuya área es de (diecisiete metros con un centímetro) 17.1 M2 acceso por la calle 72 A; Área para Estacionamiento de Motos, Área para bicicletero.----------

b) Segundo piso: **Apto 201**, con área útil de treinta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros (38.89 M2) y área construida de cuarenta y cuatro metros con veintitrés centímetros (44.23m2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, un baño, una alcoba y zona de ropas. **Apto 202** con área útil de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros (63.44 M2) y sesenta y nueve metros (69.00m2) de área construida, conformado por sala comedor, balcón, cocina, dos baños, tres alcobas, zona de ropas, **Apto 203** con área útil de cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros (40.34M2) y área construida de cuarenta y seis metros con cuarenta y un centímetros (46.41M2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, un baño, dos alcobas, y zona de ropas. **Apto 204** con área útil de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros (54.58 M2) y área construida de cincuenta y siete metros con noventa y seis centímetros (57.96m2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, dos baños, dos alcobas, y zona de ropas; ----------

c) Tercer piso: **Apto 301**, con área útil de treinta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros (38.89 M2) y área construida de cuarenta y cuatro metros con veintitrés centímetros (44.23m2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, un baño, una alcoba y zona de ropas. **Apto 302** con área útil de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros (63.44 M2) y sesenta y nueve metros (69.00m2) de área construida, conformado por sala comedor, balcón, cocina, dos baños, tres alcobas, zona de ropas. **Apto 303** con área útil de cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros (40.34M2) y área construida de cuarenta y seis metros con cuarenta y un centímetros (46.41M2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, un baño, dos alcobas y zona de ropas. **Apto 304** con área útil de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros (54.58 M2) y área construida de cincuenta y siete metros con noventa y seis centímetros (57.96m2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, dos baños, dos alcobas, y zona de ropas; ----------

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 - Sin costo para el usuario
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bo
Ca507638863
Aa102558255
30-09-24
21-10-24

d) Cuarto Piso: **Apto 401**, con área útil de treinta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros (38.89 M2) y área construida de cuarenta y cuatro metros con veintitrés centímetros (44.23m2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, un baño, una alcoba y zona de ropas, **Apto 402** con área útil de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros (63.44 M2) y sesenta y nueve metros (69.00m2) de área construida, conformado por sala comedor, balcón, cocina, dos baños, tres alcobas, zona de ropas, **Apto 403** con área útil de cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros (40.34M2) y área construida de cuarenta y seis metros con cuarenta y un centímetros (46.41M2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, un baño, dos alcobas y zona de ropas, **Apto 404** con área útil de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros (54.58 M2) y área construida de cincuenta y siete metros con noventa y seis centímetros (57.96m2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, dos baños, dos alcobas, y zona de ropas; ----------

e) Quinto piso: **Apto 501**, con área útil de treinta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros (38.89 M2) y área construida de cuarenta y cuatro metros con veintitrés centímetros (44.23m2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, un baño, una alcoba y zona de ropas, **Apto 502** con área útil de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros (63.44 M2) y sesenta y nueve metros (69.00m2) de área construida, conformado por sala comedor, balcón, cocina, dos baños, tres alcobas, zona de ropas, **Apto 503** con área útil de cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros (40.34M2) y área construida de cuarenta y seis metros con cuarenta y un centímetros (46.41M2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, un baño, dos alcobas y zona de ropas, **Apto 504** con área útil de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros (54.58 M2) y área construida de cincuenta y siete metros con noventa y seis centímetros (57.96m2) conformado por sala comedor, balcón, cocina, dos baños, dos alcobas, y zona de ropas; ----------

f) **Terraza**: area libre de uso comun de doscientos catorce metros con siete centímetros cuadrados (214.07 m2), y un área de sobrecubierta donde están ubicados los tanques de almacenamiento de catorce metros con veintiochos centímetros (14.28m2).----------

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN. ----------

CIMENTACIÓN: Pilotes, Placa de cimentación allgerada con viga ----------

corrida en concreto reforzado. ----------

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

ESTRUCTURA: Pórticos en concreto reforzado. ----------

ENTREPISO: Placas aligeradas con casetón y concreto reforzado.----------

FACHADA: ladrillo a la vista.----------

CUBIERTA: Placa aligerada con casetón. ----------

MUROS: Bloques de arcilla y pañete ----------

INSTALACIONES: Red de gas natural con tubería en cobre, instalaciones hidráulicas y sanitarias (con tubería PVC y CPVC), eléctricas (tubería Conduit. PVC), telefónicas (tubería PVC.).----------

CIELO RASOS: Dry-Wall.----------

PISOS: Cerámica nacional E importada.----------

CARPINTERÍA DE MADERA: Aglomerado MDF laminado.----------

CARPINTERÍA METÁLICA: Lamina Coll Roller y pintura electrostática. ----------

PINTURA: Estuco y pintura Vinilo blanco. ----------

ACCESORIOS: Cocinas (Mesones en granito); Sanitarios (Porcelana). ----------

DESAGÜES: Tubería de P. V. C. ----------

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. - La construcción de las Unidades Privadas se desarrolla bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad. Cuenta el edificio con los servicios públicos requeridos para su idónea habilidad instalada de acuerdo a los reglamentos de las respectivas Empresas administradoras. Goza de luz, ventilación natural y demás condiciones de higiene requeridas por las regularizaciones al respecto. Son pues óptimas sus características de salubridad y decoro acordes con su destinación, con las exigencias técnicas y con las disposiciones vigentes sobre urbanismo y construcción vigentes en el Distrito Capital de Bogotá. ----------

ARTICULO 7º DE LA PERSONA JURÍDICA: CONSTITUCIÓN: Con la elevación a Escritura Pública y su registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., queda constituido legalmente el Edificio MULTIFAMILIAR **"LUANA"** PROPIEDAD HORIZONTAL, como persona jurídica, sin ánimo de lucro, cuya existencia y representación legal serán certificados por la Alcaldía, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 675 de 2001, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. La persona jurídica es distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo. ----------

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

VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

Ca507638864

Aa102558256

30-09-24

21-10-24

ARTICULO 8°. OBJETO. La propiedad Horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona Jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. La persona jurídica denominada Edificio Multifamiliar **"LUANA"** PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrá como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de la Propiedad Horizontal. ----------

ARTÍCULO 9°. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS; La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.----------

PARÁGRAFO.- La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. --

ARTÍCULO 10°. REPRESENTACIÓN LEGAL; Para todos los efectos el administrador, nombrado en debida forma, tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación de los bienes y servicios comunes y en general en todos los actos jurídicos en los cuales deba participar el Edificio. ----------

ARTÍCULO 11°. FUNCIONES DE LA PERSONA JURÍDICA: La Persona Jurídica deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo. ----------

ARTÍCULO 12°. DOMICILIO: La Persona Jurídica tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá D. C. ----------

ARTÍCULO 13°, PATRIMONIO: Las áreas destinadas al uso común de todos o parte de los propietarios de unidades privadas, son de dominio de la Persona Jurídica y en ella se radican los derechos y obligaciones de los mismos. Conforman el patrimonio del Edificio, todos los bienes de los que es titular de derecho de dominio, incluyendo por mandato de la ley, el lote de terreno sobre el que está construido el edificio y los bienes afectados al uso de todos o parte de los propietarios. Igualmente entran a patrimonio de la persona jurídica, los ingresos provenientes de las expensas

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

comunes ordinarias o extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, rentas producidas por la inversión de fondos sociales y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. ----------

ARTÍCULO 14°, 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 asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. ----------

PARÁGRAFO 1°.- El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. ----------

PARÁGRAFO 2°.FORMACIÓN E INCREMENTO: El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos: a) El diez por ciento (10%) de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los propietarios para el sostenimiento de la persona jurídica durante el primer año. b) Los provenientes de intereses de mora, multas etc., previstos como sanciones en este Reglamento o por la Asamblea de propietarios. c) Los resultados de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de propietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente. d) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de imprevistos. e) Los adquiridos lícitamente por la persona jurídica por cualquier otro concepto.----------

PARAGRAFO 3°. - NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO: Las participaciones que a los propietarios correspondan en el fondo de imprevistos, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea de propietarios podrá disponer la repartición parcial, y aun total, de los bienes que conforman el fondo de imprevistos, entre los propietarios de acuerdo con sus porcentajes de participación por decisión unánime

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
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
Ca507636865
Aa102558257
30-09-24
21-10-24

de la totalidad de los asistentes. ----------

ARTÍCULO 15°, ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN: La dirección y administración de la persona jurídica a que se refiere este documento corresponde a la asamblea general de propietarios integrada por la totalidad de los dueños de bienes privados, al consejo de administración, y al administrador del edificio. ----------

ARTÍCULO 16°. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Son inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo de los integrantes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparentes o no, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, en proporción con los coeficientes de propiedad. Cada propietario podrá enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades de vivienda, pero en todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderá que estos bienes están incluidos y no podrán efectuarse en 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. ----------

ARTÍCULO 17°. DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS DE UNIDADES PRIVADAS: El Edificio MULTIFAMILIAR **"LUANA" PROPIEDAD HORIZONTAL**, consta de 16 apartamentos, que tendrán el carácter de unidades privadas y 8 parqueaderos privados los cuales se determinan por su ubicación, área, dependencias y linderos en la forma señalada en el presente artículo. Estas unidades privadas se separan de los bienes colindantes (privados o comunes) por medio de bienes comunes (fachadas y/o muros y/o columnas y/o ductos de ventilación y/o líneas de paramentación) y se discriminan por su nomenclatura, área y linderos así,----------

Apartamento 201 ubicado en el segundo piso: Con área privada cubierta total de

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

treinta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros cuadrados (38.89 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.28mtrs) veintiocho centímetros en parte con columna estructural del eje 1 C, en (3.95mtrs) tres metros con noventa y cinco centímetros con muro de uso común que colinda en parte con muro sobre ducto y en parte con puerta de acceso principal del apartamento. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (9.26mtrs) nueve metros con veintiséis centímetros con muro de uso común que lo separa por un lado del apartamento 202 y del ducto común de ventilación, en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2A. por el **SUR** del nodo C al nodo D, en (3.73mtrs) tres metros con setenta y tres centímetros, con muro común que lo separa del balcón común de uso exclusivo que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A, y en (0.28mtrs) veintiocho centímetros con parte de la columna estructural del eje A1. ; Por el **OCCIDENTE**, del nodo D al nodo A en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 A, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con cara de la columna estructural del eje 1B, en (5.36mtrs) cinco metros con treinta y seis centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana y en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 C. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de primer piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del tercer piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 1 baño, 1 alcoba, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 202 ubicado en el segundo piso: Con área privada cubierta total de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (63.44 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.90mtrs) noventa centímetros con muro común, en (0.40mtrs) cuarenta centímetros que colinda con columna estructural de eje 2 C, en (1.63mtrs) un metro con sesenta y tres centímetros con muro común, en (1.00mtrs) un metro que colinda con puerta de acceso principal al apto que da sobre el hall del punto fijo, en (2.40mtrs) dos metros con cuarenta centímetros con pantalla estructural del ascensor y con muro de uso común, y (0.20mtrs) veinte centímetros con parte de la columna estructural del eje 3C. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (2.47mtrs) dos metros con cuarenta y siete centímetros con muro común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
cadena. República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Ca507638866
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

del nodo D al E en (1.24mtrs) un metro con veinticuatro centímetros con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, del nodo F al nodo G en (1.65mtrs) un metro con sesenta y cinco centímetros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 3 B, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro común, y en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna del eje 3 A. Por el **SUR** del nodo G al nodo H, en (6.27mtrs) seis metros con veintisiete centímetros, con muro común que lo separa en parte del balcón común de uso exclusivo del apto y con muro de uso común que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A; Por el **OCCIDENTE**; del nodo H al nodo I en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2 A, en (5.53mtrs) cinco metros con cincuenta y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 201, del nodo J al nodo K con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, y del nodo L al nodo A con muro de uso común que lo separa del apto 201. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de primer piso. CÉNIT: Con placa común que lo separa del tercer piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 203 ubicado en el segundo piso. Con área privada cubierta total de cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros cuadrados (40.34 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B (5.03mtrs) cinco metros con tres centímetros con muro de uso común que lo separa del aislamiento posterior. **ORIENTE** del nodo B al nodo C de (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con columna estructural del eje 3 E, en (4.39 mtrs) cuatro metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana, y del nodo C al nodo D en (1.31mtrs) un metro con treinta y un centímetros con muro de uso común, que lo separa del ducto común de ventilación. Por el **SUR** del nodo D al nodo E en (3.34mtrs) tres metros con treinta y cuatro centímetros con muro de uso común que lo separa de la escalera común y el hall del punto fijo de uso común, y (1.00mtrs) un metro con acceso principal del apto. Por el **OCCIDENTE**; del nodo E al nodo A en (3.26mtrs) tres metros con veintiséis centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 204, en (0.50mtrs) con cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 D, en (5.39mtrs) cinco metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 204. NADIR: Con placa común que

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

lo separa de la placa de primer piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del tercer piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 1 baño, 2 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo. ----------

Apartamento 204 ubicado en el segundo piso: Con área privada cubierta total de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros cuadrados (54.58 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.28mtrs) veintiocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 E, en (4.97mtrs) cuatro metros con noventa y siete centímetros en parte con muro de uso común y con baranda del balcón común de uso exclusivo que lo separa del aislamiento posterior. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 E, en (4.97mtrs) cuatro metros con noventa y siete metros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 D, y en (5.05mtrs) cinco metros con cinco centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 203. Por el **SUR** del nodo C al nodo D en (2.17mtrs) dos metros con diecisiete centímetros con muro de uso común y puerta de acceso principal del apto que lo separan del hall de uso común, y en (3.09mtrs) tres metros con nueve centímetros con muro común sobre el ducto común de ventilación. Por el **OCCIDENTE**; del nodo A al nodo D (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 E, en (4.39mtrs) cuatro metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 1 D, y en (4.93mtrs) cuatro metros con noventa y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de primer piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del tercer piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 2 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 301 ubicado en el tercer piso: Con área privada cubierta total de treinta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros cuadrados (38.89 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.28 mtrs) veintiocho centímetros en parte con columna estructural del eje 1 C, en (3.95mtrs) tres metros con noventa y cinco centímetros con muro de uso común que colinda en parte con muro sobre ducto y en parte con puerta de acceso principal del apartamento. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (9.26mtrs) nueve metros con veintiséis centímetros con muro de uso

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
Ca507638887
Ae102558259
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
20-09-24
21-10-24

común que lo separa por un lado del apartamento 202 y del ducto común de ventilación, en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2A, por el **SUR** del nodo C al nodo D, en (3.73mtrs) tres metros con setenta y tres centimetros, con muro común que lo separa del balcón común de uso exclusivo que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A, y en (0.28mtrs) veintiocho centímetros con parte de la columna estructural del eje A1. ; Por el **OCCIDENTE**; del nodo D al nodo A en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 A, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con cara de la columna estructural del eje 1B, en (5.36mtrs) cinco metros con treinta y seis centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana y en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 C. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de segundo piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del cuarto piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 1 baño, 1 alcoba, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 302 ubicado en el tercer piso: Con área privada cubierta total de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (63.44 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.90mtrs) noventa centímetros con muro común, en (0.40mtrs) cuarenta centímetros que colinda con columna estructural de eje 2 C, en (1.63mtrs) un metro con sesenta y tres centímetros con muro común, en (1.00mtrs) un metro que colinda con puerta de acceso principal al apto que da sobre el hall del punto fijo, en (2.40mtrs) dos metros con cuarenta centímetros con pantalla estructural del ascensor y con muro de uso común, y (0.20mtrs) veinte centímetros con parte de la columna estructural del eje 3C. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (2.47mtrs) dos metros con cuarenta y siete centímetros con muro común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana, del nodo D al E en (1.24mtrs) un metro con veinticuatro centímetros con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, del nodo F al nodo G en (1.65mtrs) un metro con sesenta y cinco centímetros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 3 B, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro común, y en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna del eje 3 A. Por el **SUR** del nodo G al nodo H,

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

en (6.27mtrs) seis metros con veintisiete centímetros, con muro común que lo separa en parte del balcón común de uso exclusivo del apto y con muro de uso común que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A; Por el **OCCIDENTE**: del nodo H al nodo I en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2 A, en (5.53mtrs) cinco metros con cincuenta y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 201, del nodo J al nodo K con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, y del nodo L al nodo A con muro de uso común que lo separa del apto 201. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de segundo piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del cuarto piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 303 ubicado en el tercer piso: Con área privada cubierta total de cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros cuadrados (40.34 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B (5.03mtrs) cinco metros con tres centímetros con muro de uso común que lo separa del aislamiento posterior. **ORIENTE** del nodo B al nodo C de (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con columna estructural del eje 3 E, en (4.39 mtrs) cuatro metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana, y del nodo C al nodo D en (1.31mtrs) un metro con treinta y un centímetros con muro de uso común, que lo separa del ducto común de ventilación. Por el **SUR** del nodo D al nodo E en (3.34mtrs) tres metros con treinta y cuatro centímetros con muro de uso común que lo separa de la escalera común y el hall del punto fijo de uso común, y (1.00mtrs) un metro con acceso principal del apto. Por el **OCCIDENTE**; del nodo E al nodo A en (3.26mtrs) tres metros con veintiséis centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 204, en (0.50mtrs) con cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 D, en (5.39mtrs) cinco metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 204. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de segundo piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del cuarto piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 1 baño, 2 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo. ----------

Apartamento 304 ubicado en el tercer piso: Con área privada cubierta total de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros cuadrados (54.58 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.28mtrs) veintiocho centímetros

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Sin costo para el usuario
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena. República de Colombia cadena.
Ca507636868
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24
11483Aa1J17AVC86

con parte de la columna estructural del eje 1 E, en (4.97mtrs) cuatro metros con noventa y siete centímetros en parte con muro de uso común y con baranda del balcon común de uso exclusivo que lo separa del aislamiento posterior. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 E, en (4.97mtrs) cuatro metros con noventa y siete metros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 D, y en (5.05mtrs) cinco metros con cinco centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 203. Por el **SUR** del nodo C al nodo D en (2.17mtrs) dos metros con diecisiete centímetros con muro de uso común y puerta de acceso principal del apto que lo separan del hall de uso común, y en (3.09mtrs) tres metros con nueve centímetros con muro común sobre el ducto común de ventilación. Por el **OCCIDENTE**; del nodo A al nodo D (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 E, en (4.39mtrs) cuatro metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 1 D, y en (4.93mtrs) cuatro metros con noventa y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de segundo piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del cuarto piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 2 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 401 ubicado en el cuarto piso: Con área privada cubierta total de treinta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros cuadrados (38.89 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.28 mtrs) veintiocho centímetros en parte con columna estructural del eje 1 C, en (3.95mtrs) tres metros con noventa y cinco centímetros con muro de uso común que colinda en parte con muro sobre ducto y en parte con puerta de acceso principal del apartamento. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (9.26mtrs) nueve metros con veintiséis centímetros con muro de uso común que lo separa por un lado del apartamento 202 y del ducto común de ventilación, en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2A, por el **SUR** del nodo C al nodo D, en (3.73mtrs) tres metros con setenta y tres centímetros, con muro común que lo separa del balcón común de uso exclusivo que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A, y en (0.28mtrs) veintiocho centímetros con parte de la columna estructural del eje A1. ; Por el

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

OCCIDENTE; del nodo D al nodo A en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 A, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con cara de la columna estructural del eje 1B, en (5.36mtrs) cinco metros con treinta y seis centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana y en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 C. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de tercer piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del quinto piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 1 baño, 1 alcoba, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 402 ubicado en el cuarto piso: Con área privada cubierta total de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (63.44 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.90mtrs) noventa centímetros con muro común, en (0.40mtrs) cuarenta centímetros que colinda con columna estructural de eje 2 C, en (1.63mtrs) un metro con sesenta y tres centímetros con muro común, en (1.00mtrs) un metro que colinda con puerta de acceso principal al apto que da sobre el hall del punto fijo, en (2.40mtrs) dos metros con cuarenta centímetros con pantalla estructural del ascensor y con muro de uso común, y (0.20mtrs) veinte centímetros con parte de la columna estructural del eje 3C. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (2.47mtrs) dos metros con cuarenta y siete centímetros con muro común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana, del nodo D al E en (1.24mtrs) un metro con veinticuatro centímetros con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, del nodo F al nodo G en (1.65mtrs) un metro con sesenta y cinco centímetros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 3 B, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro común, y en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna del eje 3 A. Por el **SUR** del nodo G al nodo H, en (6.27mtrs) seis metros con veintisiete centímetros, con muro común que lo separa en parte del balcón común de uso exclusivo del apto y con muro de uso común que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A; Por el **OCCIDENTE**; del nodo H al nodo I en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2 A, en (5.53mtrs) cinco metros con cincuenta y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 201, del nodo J al nodo

Papel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas - 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
Ca507636869
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bog
30-09-24
21-10-24

K con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, y del nodo L al nodo A con muro de uso común que lo separa del apto 201. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de tercer piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del quinto piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 403 ubicado en el cuarto piso: Con área privada cubierta total de cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros cuadrados (40.34 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B (5.03mtrs) cinco metros con tres centímetros con muro de uso común que lo separa del aislamiento posterior. **ORIENTE** del nodo B al nodo C de (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con columna estructural del eje 3 E, en (4.39 mtrs) cuatro metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana, y del nodo C al nodo D en (1.31mtrs) un metro con treinta y un centímetros con muro de uso común, que lo separa del ducto común de ventilación. Por el **SUR** del nodo D al nodo E en (3.34mtrs) tres metros con treinta y cuatro centímetros con muro de uso común que lo separa de la escalera común y el hall del punto fijo de uso común, y (1.00mtrs) un metro con acceso principal del apto. Por el **OCCIDENTE**; del nodo E al nodo A en (3.26mtrs) tres metros con veintiséis centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 204, en (0.50mtrs) con cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 D, en (5.39mtrs) cinco metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 204. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de tercer piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del quinto piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 1 baño, 2 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo. ----------

Apartamento 404 ubicado en el cuarto piso: Con área privada cubierta total de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros cuadrados (54.58 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.28mtrs) veintiocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 E, en (4.97mtrs) cuatro metros con noventa y siete centímetros en parte con muro de uso común y con baranda del balcón común de uso exclusivo que lo separa del aislamiento posterior. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 E, en (4.97mtrs) cuatro metros con noventa y siete metros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 D, y

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

en (5.05mtrs) cinco metros con cinco centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 203. Por el **SUR** del nodo C al nodo D en (2.17mtrs) dos metros con diecisiete centímetros con muro de uso común y puerta de acceso principal del apto que lo separan del hall de uso común, y en (3.09mtrs) tres metros con nueve centímetros con muro común sobre el ducto común de ventilación. Por el **OCCIDENTE**; del nodo A al nodo D (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 E, en (4.39mtrs) cuatro metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 1 D, y en (4.93mtrs) cuatro metros con noventa y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de tercer piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del quinto piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 2 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 501 ubicado en el quinto piso: Con área privada cubierta total de treinta y ocho metros con ochenta y nueve centímetros cuadrados (38.89 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.28 mtrs) veintiocho centímetros en parte con columna estructural del eje 1 C, en (3.95mtrs) tres metros con noventa y cinco centímetros con muro de uso común que colinda en parte con muro sobre ducto y en parte con puerta de acceso principal del apartamento. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (9.26mtrs) nueve metros con veintiséis centímetros con muro de uso común que lo separa por un lado del apartamento 202 y del ducto común de ventilación, en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2A, por el **SUR** del nodo C al nodo D, en (3.73mtrs) tres metros con setenta y tres centímetros, con muro común que lo separa del balcón común de uso exclusivo que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A, y en (0.28mtrs) veintiocho centímetros con parte de la columna estructural del eje A1. ; Por el **OCCIDENTE**; del nodo D al nodo A en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 A, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con cara de la columna estructural del eje 1B, en (5.36mtrs) cinco metros con treinta y seis centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana y en (0.38mtrs)

Papel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas - No tiene costo para el usuario
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
República de Colombia cadena.
Ca507638870
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 C. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de cuarto piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa de la terraza. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 1 baño, 1 alcoba, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 502 ubicado en el quinto piso: Con área privada cubierta total de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (63.44 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.90mtrs) noventa centímetros con muro común, en (0.40mtrs) cuarenta centímetros que colinda con columna estructural de eje 2 C, en (1.63mtrs) un metro con sesenta y tres centímetros con muro común, en (1.00mtrs) un metro que colinda con puerta de acceso principal al apto que da sobre el hall del punto fijo, en (2.40mtrs) dos metros con cuarenta centímetros con pantalla estructural del ascensor y con muro de uso común, y (0.20mtrs) veinte centímetros con parte de la columna estructural del eje 3C. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (2.47mtrs) dos metros con cuarenta y siete centímetros con muro común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana, del nodo D al E en (1.24mtrs) un metro con veinticuatro centímetros con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, del nodo F al nodo G en (1.65mtrs) un metro con sesenta y cinco centímetros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 3 B, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro común, y en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna del eje 3 A. Por el **SUR** del nodo G al nodo H, en (6.27mtrs) seis metros con veintisiete centímetros, con muro común que lo separa en parte del balcón común de uso exclusivo del apto y con muro de uso común que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A; Por el **OCCIDENTE**; del nodo H al nodo I en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2 A, en (5.53mtrs) cinco metros con cincuenta y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 201, del nodo J al nodo K con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, y del nodo L al nodo A con muro de uso común que lo separa del apto 201. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de cuarto piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa de la terraza. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Apartamento 503 ubicado en el quinto piso: Con área privada cubierta total de

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

cuarenta metros con treinta y cuatro centímetros cuadrados (40.34 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B (5.03mtrs) cinco metros con tres centímetros con muro de uso común que lo separa del aislamiento posterior. **ORIENTE** del nodo B al nodo C de (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con columna estructural del eje 3 E, en (4.39 mtrs) cuatro metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana, y del nodo C al nodo D en (1.31mtrs) un metro con treinta y un centímetros con muro de uso común, que lo separa del ducto común de ventilación. Por el **SUR** del nodo D al nodo E en (3.34mtrs) tres metros con treinta y cuatro centímetros con muro de uso común que lo separa de la escalera común y el hall del punto fijo de uso común, y (1.00mtrs) un metro con acceso principal del apto. Por el **OCCIDENTE**; del nodo E al nodo A en (3.26mtrs) tres metros con veintiséis centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 204, en (0.50mtrs) con cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 D, en (5.39mtrs) cinco metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 204. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de cuarto piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa de la terraza. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 1 baño, 2 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo. ----------

Apartamento 504 ubicado en el quinto piso: Con área privada cubierta total de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros cuadrados (54.58 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.28mtrs) veintiocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 1 E, en (4.97mtrs) cuatro metros con noventa y siete centímetros en parte con muro de uso común y con baranda del balcón común de uso exclusivo que lo separa del aislamiento posterior. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 E, en (4.97mtrs) cuatro metros con noventa y siete metros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 2 D, y en (5.05mtrs) cinco metros con cinco centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 203. Por el **SUR** del nodo C al nodo D en (2.17mtrs) dos metros con diecisiete centímetros con muro de uso común y puerta de acceso principal del apto que lo separan del hall de uso común, y en (3.09mtrs) tres metros con nueve centímetros con muro común sobre el ducto común de ventilación. Por el **OCCIDENTE**; del nodo A al nodo D (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte

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
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

de la columna estructural del eje 1 E, en (4.39mtrs) cuatro metros con treinta y nueve centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 1 D, y en (4.93mtrs) cuatro metros con noventa y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03 de la misma manzana. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de cuarto piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa de la terraza. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 2 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.----------

Parqueadero 01 Ubicado en el primer piso con acceso por la calle 72 A, con área privada construida de 1.43m2 y área privada libre de 8.47 para un área total de 9.90m2, colinda por el **NORTE** en (2.20mtrs) dos metros y veinte centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 06; por el **SUR**, en (2.20mtrs) dos metros con veinte centímetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.02; **ORIENTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con zona común para circulación de vehículos; **OCCIDENTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03. NADIR: Con placa común de contrapiso que hace parte de la cimentación; CÉNIT: Con placa común que lo separa del segundo piso.----------

Parqueadero 02 Ubicado en el primer piso con acceso por la calle 72 A, con área privada construida de 1.43m2 y área privada libre de 8.47 para un área total de 9.90m2, colinda por el **NORTE** en (2.20mtrs) dos metros y veinte centímetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.01; por el **SUR**, en (2.20mtrs) dos metros con veinte centímetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.03; **ORIENTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con zona común para circulación de vehículos; **OCCIDENTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03. NADIR: Con placa común de contrapiso que hace parte de la cimentación; CÉNIT: Con placa común que lo separa del segundo piso.----------

Parqueadero 03 Ubicado en el primer piso con acceso por la calle 72 A, con área privada construida de 1.43m2 y área privada libre de 8.47 para un área total de 9.90m2, colinda por el **NORTE** en (2.20mtrs) dos metros y veinte centímetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.02; por el **SUR**, en (2.20mtrs) dos metros con veinte centímetros con parqueadero identificado como

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

parqueadero privado No.04; **ORIENTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con zona común para circulación de vehículos; **OCCIDENTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03. NADIR: Con placa común de contrapiso que hace parte de la cimentación; CÉNIT: Con placa común que lo separa del segundo piso.----------

Parqueadero 04 Ubicado en el primer piso con acceso por la calle 72 A, con área privada construida de 1.43m2 y área privada libre de 8.47 para un área total de 9.90m2, colinda por el **NORTE** en (2.20mtrs) dos metros y veinte centímetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.03; por el **SUR**, en (2.20mtrs) dos metros con veinte centímetros con acceso al edificio; **ORIENTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con zona común para circulación de vehículos; **OCCIDENTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 03. NADIR: Con placa común de contrapiso que hace parte de la cimentación; CÉNIT: Con placa común que lo separa del segundo piso.----------

Parqueadero 05 Ubicado en el primer piso con acceso por la calle 72 A, con área de 9.90m2, colinda por el **NORTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con área destinada al bicicletero; por el **SUR**, en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.06; **ORIENTE** en (2.20mtrs) dos metros y veinte centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 07; **OCCIDENTE** en (2.20mtrs) dos metros con veinte centímetros con zona común para circulación de vehículos. NADIR: Con placa común de contrapiso que hace parte de la cimentación; CÉNIT: Con placa común que lo separa del segundo piso.----------

Parqueadero 06 Ubicado en el primer piso con acceso por la calle 72 A, con área de 9.90m2, colinda por el **NORTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.05; por el **SUR**, en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centímetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.07; **ORIENTE** en (2.20mtrs) dos metros y veinte centímetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 07; **OCCIDENTE** en (2.20mtrs) dos metros con veinte centímetros con zona común para circulación de vehículos. NADIR: Con placa común de contrapiso que hace parte de la cimentación; CÉNIT: Con placa común que lo separa del segundo piso.---

Papel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas - No tiene costo para el usuario
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24
Ca507638872
Aa102558264

Parqueadero 07 Ubicado en el primer piso con acceso por la calle 72 A, con área de 9.90m2, colinda por el **NORTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centimetros con parqueadero identificado como parqueadero privado No.06; por el **SUR**, en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centimetros con la escalera común y el hall del punto fijo de uso común; **ORIENTE** en (2.20mtrs) dos metros y veinte centimetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 07; **OCCIDENTE** en (2.20mtrs) dos metros con veinte centimetros con zona común para circulación de vehículos. NADIR: Con placa común de contrapiso que hace parte de la cimentación; CÉNIT: Con placa común que lo separa del segundo piso.----------

Parqueadero 08 Ubicado en el primer piso con acceso por la calle 72 A, con área de 9.90m2, colinda por el **NORTE** en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centimetros con muro pantalla estructural del ascensor de uso común; por el **SUR**, en (4.50mtrs) cuatro metros con cincuenta centimetros con zona común para circulación de vehiculos; **ORIENTE** en (2.20mtrs) dos metros y veinte centimetros con muro de uso común que lo separa del lote No. 07; **OCCIDENTE** en (2.20mtrs) dos metros con veinte centimetros con hall de acceso peatonal. NADIR: Con placa común de contrapiso que hace parte de la cimentación; CÉNIT: Con placa común que lo separa del segundo piso.----------

---

PARÁGRAFO: USOS: Los apartamentos serán destinados exclusivamente para habitación familiar, Los parqueaderos única y exclusivamente para estacionamiento de los vehiculos de los residentes del edificio "LUANA" a los que se les haga la asignación correspondiente.----------

---

ARTÍCULO 18°. REPARACIONES: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a los bienes de propiedad de la persona juridica a los bienes comunes, a las demás propiedades privadas y responder por los daños irrogados por tal omisión. En el caso de reparaciones necesarias, en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble, el Administrador procederá a su inmediata realización. ----------

---

ARTICULO 19º. MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS. Para

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

introducir las modificaciones en bienes privados, es necesario: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio y que no afecte los servicios comunes ni altere la fachada. 2. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del Administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores. 3. Que el propietario obtenga la correspondiente licencia de la autoridad distrital competente o de la empresa a la cual se haya encargado esta función pública, si fuere necesaria. ----------

ARTICULO 20°, IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios en forma independiente. El impuesto predial de cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad. ----------

ARTICULO 21°, HIPOTECAS, La hipoteca constituida sobre un bien privado, se extiende al bien común en proporción al coeficiente de copropiedad. En caso de demolición o destrucción total de la construcción que conforma el edificio, el terreno en el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. ----------

ARTÍCULO 22°. DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD; Para los efectos del cálculo de los coeficientes de copropiedad según lo establecido en el Capítulo VII de la Ley 675 de 2001 y este reglamento, se asigna un valor de cien (100) a la totalidad del inmueble y a cada unidad privada un coeficiente general de copropiedad, como se indica en la tabla que más adelante se relaciona. Este coeficiente es pues el índice o media del valor del derecho de cada propietario sobre el conjunto del inmueble y sobre sus elementos y servicios comunes y determina la cuota de participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, estos determinan: 1°) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre bienes comunes del edificio; 2°) El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios; 3°) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, 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. ----------

Papel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas - 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
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

ARTÍCULO 23°. DETERMINACIÓN: Salvo lo dispuesto en el presente reglamento para casos especiales, los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total del edificio. ----------

----------**CUADRO DE COEFICIENTES** ----------

----------**"EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA"** ----------

ESPACIO	ÁREA PRIVADA M2	ÁREA COMUNAL M2 USO PRIVADO	COEFICIENTE	% DE ÁREA COMUNAL
Parqueadero 1		9.90	1.14%	1.14%
Parqueadero 2		9.90	1.14%	1.14%
Parqueadero 3		9.90	1.14%	1.14%
Parqueadero 4		9.90	1.14%	1.14%
Parqueadero 5		9.90	1.14%	1.14%
Parqueadero 6		9.90	1.14%	1.14%
Parqueadero 7		9.90	1.14%	1.14%
Parqueadero 8		9.90	1.14%	1.14%
Apartamento 201	38.89		4.48%	4.48%
Apartamento 202	63.44		7.31%	7.31%
Apartamento 203	40.34		4.65%	4.65%
Apartamento 204	54.58		6.28%	6.28%
Apartamento 301	38.89		4.48%	4.48%
Apartamento 302	63.44		7.31%	7.31%
Apartamento 303	40.34		4.65%	4.65%
Apartamento 304	54.58		6.28%	6.28%
Apartamento 401	38.89		4.48%	4.48%
Apartamento 402	63.44		7.31%	7.31%
Apartamento 403	40.34		4.65%	4.65%
Apartamento 404	54.58		6.28%	6.28%
Apartamento 501	38.89		4.48%	4.48%
Apartamento 502	63.44		7.31%	7.31%

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

cadena. República de Colombia

Apartamento 503	40.34		4.65%	4.65%
Apartamento 504	54.58		6.28%	6.28%
Sub-TOTAL	789.00	79.20		
TOTAL	**868.20**		**100%**	**100%**

A cada una de las unidades privadas en que se divide el inmueble se asignan los coeficientes definitivos de copropiedad sobre la totalidad de áreas y elementos comunes, el cual se tendrá en cuenta para determinar el porcentaje que corresponde a cada propietario en los bienes comunes Este mismo porcentaje se aplicará para determinar el quórum de liberatorio y decisorio. También para efectos de determinar los gastos generales (cuotas ordinarias o extraordinarias, seguros reconstrucción etc.) que interesan a los apartamentos. El valor fijado para cada unidad será el determinado por este Reglamento y cualquier modificación a uno de los coeficientes de copropiedad deberá ser aprobada por el respectivo propietario, salvo en los casos que se anotan más adelante. Cada propietario queda obligado a pagar la cuota de administración respectiva, desde que reciba su unidad. La Asamblea General de propietarios podrá autorizar reformas del reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificaciones de los porcentajes de participación en los siguientes eventos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos, 2. Cuando el conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo, 3. Cuando provenga de orden de autoridad competente. -

PARÁGRAFO 1, La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del conjunto se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien común. ----------

PARÁGRAFO 2. Cuando el dominio de un bien particular pertenece en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de que pueda repetir lo pagado, en la proporción que le corresponda. --------

PARÁGRAFO 3. Corresponde al administrador la aplicación de los índices determinados en cada una de las tablas señaladas anteriormente, de conformidad con la destinación de los gastos, es decir, si son imputables a la existencia y conservación de los bienes y servicios comunes de todo el edificio o de determinado sector. El presupuesto así elaborado será objeto de aprobación por parte de la

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

VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

Ca507638874
Ae102558366
30-08-24
21-10-24
CADENA, REPÚBLICA DE COLOMBIA
11484SA41J1XAAC

Asamblea, con el voto favorable de la mayoría absoluta de los votos presentes en la respectiva reunión, computándose siempre estos votos, de conformidad con lo dispuesto en la Tabla de Coeficientes de Copropiedad del Reglamento.----------

ARTÍCULO 24°. 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 propiedad 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 aritméticos 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 en relación con una parte del edificio, 4, Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. ----------

ARTÍCULO 25°. CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES: Los propietarios de los bienes privados del edificio, desde la fecha en que adquieran dominio sobre su unidad privada, están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, salubridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio, también existirá solidaridad en el pago entre el propietario y el tenedor del mismo a cualquier título. 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 respectivas solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

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

Queda claro, de acuerdo a la Ley 675 de 2001 que para el pago de expensas en el caso de arriendo son responsables solidarios el arrendador y el arrendatario. ----------

PARÁGRAFO 1. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que 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. ----------

ARTÍCULO 26°. 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, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.----------

PARÁGRAFO 1. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse, en lugares en donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. ----------

PARÁGRAFO 2. Para el cobro judicial de las cuotas en mora, cuotas extraordinarias, sanciones moratorias deberá acompañar copia de la parte pertinente del acta de la Asamblea que determina las expensas comunes, certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario. Estas actas debidamente autenticadas prestarán mérito ejecutivo para el cobro de las expensas comunes. ----------

ARTÍCULO 27°. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario podrá enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darlo en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades privadas. En cualquiera de estos casos, Así como también en el embargo de una unidad privada, se entenderán comprometidos los porcentajes de participación sobre los bienes comunes que correspondan al titular de dominio y no podrán ejecutarse ninguno de estos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad a que acceden: Así mismo, se entienden incorporados

Papel notarial para uso exclusivo en copias de escrituras públicas, certificados y documentos de carácter notarial
Papel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas - No tiene costo para el usuario
Ca507634875
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bog
30-09-24
21-10-24

el respectivo reglamento de administración de propiedad horizontal y la licencia de Construcción y sus modificaciones. ----------

ARTÍCULO 28°. CUERPO CIERTO: No obstante las áreas y linderos consignados en este reglamento, las unidades se entregan como cuerpo cierto a cada adquiriente de unidad privada, sin que los propietarios iniciales o los constructores adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas exclusivas o de áreas destinadas al uso común pertenecientes a la Persona Jurídica y los dineros y distribuciones de las dependencias que aparecen en planos, cuadro de áreas y reglamento. En caso de discrepancia entre el contenido del plano y del reglamento primarán para efectos de jerarquía de aplicación lo que conste en Los planos aprobados por la Entidad competente. ----------

ARTÍCULO 29°. NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES: La utilización de los garajes o parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran las obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales garajes o parqueaderos: 1. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de uso exclusivo. 2. Aun cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no la faculta para obstaculizar el libre movimiento de los demás vehículos. 3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. 4. Queda expresamente prohibido estacionar en los garajes o parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada. 5. Se prohíbe el lavado de carros, tanto en las zonas privadas como en las comunes de parqueaderos. 6. Los propietarios o usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. 7. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible: en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. 8. Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo esta botando gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. 9. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad máxima de 15 Km. /hora, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya ingresado primero. 10. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. 11. La asignación de los 2 parqueaderos que no aparecen alinderados en la escritura serán demarcados en la zona destinada para los mismos y asignados a los apartamentos 401 y 204. ----------

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

ARTICULO 30°, BIENES COMUNES: Los bienes, los elementos y zonas del edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley 675 de 2001 y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

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

PARÁGRAFO 2° Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, previa autorización de la asamblea general. ----------

ARTICULO 31° CLASIFICACIÓN DE BIENES COMUNES: Las cosas destinadas al uso común se dividen para los efectos de este reglamento en: a) Bienes comunes esenciales: b) Bienes comunes no esenciales; c) Bienes comunes de uso exclusivo.

ARTÍCULO 32°. BIENES COMUNES ESENCIALES: Son aquellos que hacen posible la existencia, estabilidad, conservación y seguridad, del edificio, así como los imprescindibles uso y goce adecuado de los bienes de dominio particular. Estos bienes son 1) El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, tal como se alinderó en el artículo 6° y cuyo plano de localización se anexa. 2) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas, 3) Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación. 4) Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachadas, tanto internos como externos, y todos los muros señalados como comunes en la descripción de linderos, por ser elementos estructurales. 5) Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía hasta la entrada de cada Unidad Privada. 6) Las instalaciones de Acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la empresa de Acueducto y Alcantarillado hasta la entrega de cada Unidad Privada. 7) Las instalaciones generales de teléfono, desde el punto de conexión a la red de Empresas de

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
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

teléfonos hasta la entrada a cada Unidad Privada. 8) Las instalaciones generales de gas, desde el punto de conexión a las redes de la empresa de Gas Natural E.S.P., respectiva hasta la entrada de cada Unidad Privada. 9) Las instalaciones de lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes. 10) Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación. 11) Las bajantes de aguas lluvias y negras. 12) Los corredores de acceso, Los tacos de escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos, 13) El techo que sirve de cubierta a la edificación. 14) En general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no haber transferido expresamente como pertenencia de la propiedad individual. ----------

ARTÍCULO 33°. BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Son aquellos que no son indispensables para la estabilidad, seguridad y funcionamiento del edificio pero que contribuyen al bienestar general de la comunidad que en él habita, tales como, patios, escaleras, terraza parqueaderos comunales, áreas de circulación depósito de basuras, ----------

ARTÍCULO 34°. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES; Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasaran a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas y licencia de construcción respectiva. -------

PARÁGRAFO 1. - Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria, Para estos efectos el administrador del edifico actuará de conformidad con lo

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

dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. ----------

PARÁGRAFO 2.- No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. ----------

ARTÍCULO 35°. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales, implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente, Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en la Ley 675 de 2001. ----------

ARTÍCULO 36°. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO; 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 aislamientos, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza y destino son de uso y goce general, como zonas de circulación escaleras y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. ----------

ARTÍCULO 37°. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24
Papel notarial para uso exclusivo en las escrituras públicas - No tiene costo para el usuario

bajo este bien. 2) No cambiar su destinación. 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de tales reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo. ----------

PARÁGRAFO 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3° del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio, cuando no se trate de eventos en Pos que deba responder el constructor. ----------

PARÁGRAFO 2°, En ningún caso el propietario inicial, podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. ----------

ARTÍCULO 38°. ÁREAS COMUNES: Estos bienes son del *dominio indivisible e inalienable de la Persona Jurídica, y a* continuación se relacionan: ----------

ÁREAS COMUNES ----------

PLANTA PRIMER PISO

Aislamiento posterior, y antejardín	87.40 M2
Muros perimetrales, estructura, hall, ductos, bicicleteros, parqueadero motos y Escalera.	131.95 M2

PLANTA SEGUNDO PISO

Muros perimetrales, ductos, estructuras, Escaleras y ascensor	32.85 M2

PLANTA TERCER PISO

Muros perimetrales, ductos, estructuras, Escaleras y ascensor	32.85 M2

PLANTA CUARTO PISO

Muros perimetrales, ductos, estructuras, Escaleras y ascensor	32.85 M2

PLANTA QUINTO PISO

Muros perimetrales, ductos, estructuras, Escaleras y ascensor	32.85 M2

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

PLANTA TERRAZA

Muros perimetrales, ductos, estructuras, Escaleras área libre terraza y ascensor	214.07 M2

ARTÍCULO 39°. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR EL PROPIETARIO INICIAL: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, placas de entrepiso, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio, depósito, parqueadero bicicletas; se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de bombas y demás equipos expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios. ---------

PARÁGRAFO: Los bienes comunes deberán coincidir con lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. ----------

ARTÍCULO 40°, MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES: MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes se regirá por lo siguiente: a) Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobados; el administrador de la Persona Jurídica hará los estudios previos, los cuales deberán ser sometidos a la Asamblea General para su estudio y aprobación, b) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea de copropietarios, si su valor excede de 10 salarios mínimos mensuales, se deberá presentar por parte del Administrador de la Persona Jurídica a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el 60% de los porcentajes de participación. ----------

ARTÍCULO 41°. MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES: La

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena. República de Colombia cadena.
Ca507636878
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes comunes, previo estudio por parte del Administrador de la Persona Jurídica, aprobación que requerirá el 70% de los porcentajes de participación, salvo cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los propietarios de unidades privadas, caso en el cual además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable del respectivo propietario afectado. Si éste no diere su aprobación, la decisión de la Asamblea al respecto no tendrá efecto alguno para su cumplimiento. ----------

ARTÍCULO 42°, REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea General, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda de cinco (5) salarios mínimos, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. ----------

ARTÍCULO 43°. FACHADAS: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores del edificio tienen la calidad de bienes comunes. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. En consecuencia, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada de cada unidad privada. Solamente podrá variarse ésta disposición cuando medie acuerdo unánime de los propietarios. ----------

ARTÍCULO 44°. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. CAUSALES DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causas: 1) La destrucción o el deterioro total de la edificación, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

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

2) La decisión unánime de tos 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 de la edificación, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. ----------

ARTÍCULO 45°, PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. ----------

ARTÍCULO 46°. 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 (1) año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. ----------

ARTÍCULO 47°. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, según lo dispuesto en el Artículo 44 del presente reglamento, 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

Papel notarial para uso exclusivo en copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Papel notarial para uso exclusivo en las escrituras públicas - Sin costo para el usuario
Ca507638879
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

representación legal. ----------

ARTÍCULO 48°. RECONSTRUCCIÓN 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. Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del 70% de los coeficientes decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los propietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

ARTÍCULO 49°. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO: Cuando la destrucción o deterioro afecte una parte del edificio, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con ese sector en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2° del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de todo el edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 48 de este reglamento. ----------

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

ARTÍCULO 50°. SEGUROS; El edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, podrá constituir pólizas de seguro que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total del mismo. ----------

PARÁGRAFO 1°: En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguro que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que

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

trata el presente reglamento, susceptibles de ser asegurados. ----------

PARÁGRAFO 2°: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. ----------

ARTÍCULO 51°. DE LOS PROPIETARIOS; SON DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS: Son derechos de los copropietarios: 1. Poseer y usar, con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con Ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresada. - 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su porcentaje de participación sobre los bienes comunes. 3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes. - 4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de copropietarios con derecho a voz y voto. 5. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del inmueble, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponden a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo hacerlo ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. - 6. Pedir al administrador la aplicación de multas y sanciones impuestas por la Asamblea o el consejo de administración. 7. Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente, en un número plural que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad de la Tabla de Coeficientes. - 8. Ser elegido miembro del Consejo de administración. - **ARTÍCULO 52°, DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS:** 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 por su cuenta, oportuna y adecuadamente las reparaciones de su unidad incluyendo la de los accesorios de esta a fin de mantener

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - Sin costo para el usuario
Ca507838880
Aa102558172
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

su conservación y permanente utilidad haciéndose responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia u omisión se causen al respecto. Estas reparaciones de los bienes afectados deberá ejecutarlas el propietario responsable en forma inmediata si fueren urgentes o cuando lo señale el administrador y ordenará la reparación a costa del moroso, quien deberá reintegrarle el valor de esta dentro del plazo fijado por el administrador más intereses moratorios equivalentes a la tasa máxima legal vigente por cada día de retardo. 3. Reparar a sus expensas los desperfectos que ocasionen en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes por roturas, de colectores de aguas negras o tuberías de aguas potables, que no fueren de uso común, ocurridas en su unidad por reformas, reparaciones, accidentes, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios. 4. Permitir el ingreso al inmueble de su propiedad al administrador y a las personas encargadas de proyectar o inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten a las unidades vecinas o a los bienes comunes. 5. Mantener el Departamento en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y conservación. 6. Pagar dentro de los treinta (30) días siguientes a que sean decretadas las cuotas extraordinarias o dentro de los diez (10) días siguientes a cada mensualidad, las ordinarias y las expensas que sean ordenadas por la Asamblea. Cada propietario acepta que dichas expensas le sean cobradas ejecutivamente sin necesidad de requerimientos judiciales o privados. 7. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos o fines distintos a los que autoriza este Reglamento. 8. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general no dificultar el acceso o paso por ellos. 9. Deberán comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. 10. En caso de venta o transferencia del dominio, cada propietario se obliga a comunicar al administrador el nombre y domicilio del nuevo propietario. En la Escritura respectiva expresará su conformidad con este reglamento. 11. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos, o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio. 12. No modificar las fachadas del Edificio, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros

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

elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas del uso común. 13. No instalar maquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Edificio. 14. No mantener animales que molesten a los vecinos. 15. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 16. Cada copropietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes 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 leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. 17. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo. 18. Para que una persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. 19. Será de cargo de los copropietarios el sostenimiento, reparación, conservación y reposición de la Subestación eléctrica, en un todo conforme a lo dispuesto por codensa. 20. Los propietarios del último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. A los propietarios del piso bajo les está prohibido realizar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 21. Las demás previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal. ----------

PARÁGRAFO: En cuanto a la tenencia de perros el copropietario se deberá sujetar a lo dispuesto en la ley 746 del 2002 y aquellas normas, leyes y reglamentaciones. - **ARTÍCULO 53°. CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN LA PERSONA JURÍDICA:** El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: a) Cada año, antes del 31 de Enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del

Papel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas – No tiene costo para el usuario
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena. República de Colombia cadena.
Ca507638881
Aa102558273
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-05-24
21-10-24

ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y et monto de los gastos, se dividirán entre los propietarios en proporción a los porcentajes indicados en la Tabla de porcentajes de participación teniendo en cuenta lo dispuesto en este reglamento, b). El administrador enviará dicho Presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere conveniente, c). Copia del Presupuesto aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los propietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de propietarios en sesión ordinaria, d). La Asamblea, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto, aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión, e). El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de puntos que corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea, f). El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del lo, de Abril siguiente a la reunión de la Asamblea y hasta el 31 de Marzo del año inmediatamente posterior. ----------

PARÁGRAFO: Bajo la responsabilidad del administrador, se llevarán los siguientes libros de contabilidad para la ejecución del presupuesto anual que apruebe la Asamblea; Caja, Diario, Mayor, Presupuesto Anual de Ingresos y Gastos, Inventarios y Balances. Los libros de contabilidad serán autenticados, foliados y rubricados conforme a la Ley. ----------

ARTÍCULO 54°. PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de marzo sin que la Asamblea de propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración. ----------

ARTICULO 55°. CUOTAS EXTRAORDINARIAS; Si durante la vigencia del Presupuesto surgieren gastos que no pudieren ser atendidos por el fondo de imprevistos para tal fin, el Consejo de Administración por intermedio del

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

Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario, la Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichas cuotas. ----------

ARTÍCULO 56°. CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones a favor de la persona jurídica. -

ARTÍCULO 57°. IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los propietarios en la proporción que se establece en este reglamento. ----------

ARTÍCULO 58°. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN: La administración y dirección de la Persona Jurídica, se hará a través de tos siguientes órganos: 1) Asamblea de propietarios, 2) Consejo de Administración 3) Administrador. 4) Revisor Fiscal, ----------

ARTÍCULO 59°. LA ASAMBLEA GENERAL: La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el 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. ----------

ARTÍCULO 60°. NATURALEZA Y FUNCIONES: La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley 675 de 2001 y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1) Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el administrador. 3) Nombrar y remover

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
Ca507635882
Aa102558274
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en el edificio de uso residencial. 4) 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. 5) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración, y Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto serán de un año. 6) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 7) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8). Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento. 9) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 10) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 11) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata el presente reglamento. 12) Las demás funciones fijadas en la Ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO: La asamblea general podrá delegar en et Consejo de Administración, las funciones indicadas en el numeral 3 de) presente artículo. ----------

ARTICULO 61°. REUNIONES: La Asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar tas 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. REUNIONES EXTRAORDINARIAS: 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

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

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 (a última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. ----------

PARÁGRAFO 2° La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. **ARTÍCULO 62°. 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 periodo presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio a la hora de 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 la Ley 675 de 2001, para efectos de mayorías calificadas. ----------

ARTÍCULO 63°. 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 el meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. ----------

ARTÍCULO 64°. REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual, conforme al artículo 42 de la ley 675 de 2001, dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. ----------

VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

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

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. ----------

ARTÍCULO 65°. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de los 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. ----------

ARTÍCULO 66°. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refieren los artículos 64 y 65 precedentes, 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 tos diez (10) días siguientes a aquel en se concluyó el acuerdo.----------

ARTÍCULO 67°. QUÓRUM Y MAYORÍAS: Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 63, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. ¡Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la

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

mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. ----------

ARTÍCULO 68°, DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio; 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 a vigencia presupuesta, supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5) Reforma a los estatutos y reglamento. 6) Desafectación de un bien común no esencial. 7) Reconstrucción de edificación destruida 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 inmueble para el edificio. 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 este reglamento. ----------

ARTÍCULO 69°. 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 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 tos propietarios del edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar fa situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y

Papel notarial para uso exclusivo en las escrituras públicas - Sin costo para el usuario
Papel notarial para uso exclusivo en las escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
cadena. República de Colombia cadena.
Ca507638884
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bog
30-09-24
21-10-24

lugar de la 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 a su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. ----------

ARTÍCULO 70°. 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, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a fa respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de interés expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no está supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley ----------

ARTÍCULO 71°. 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 tos dos (2) meses siguientes a la fecha de comunicación o publicación de (a 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

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

en el artículo 80 de este reglamento. Estarán legitimados para impugnar las decisiones tos propietarios que hubieren votado negativamente a la misma, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. El propietario que impugne debe estar al día en la totalidad de las deudas vencidas con el Conjunto o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. ----------

ARTÍCULO 72°, DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Conformación: El Consejo de administración estará conformado por tres (3) miembros principales con sus respectivos suplentes numéricos, elegidos por la Asamblea y propietarios de unidades privadas del **"EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA"** PROPIEDAD HORIZONTAL, Nombramiento: El periodo del Consejo de Administración será de un año, pudiendo ser reelegidos y empezará a contarse a partir de la fecha en que se efectúe la elección. El Consejo sesionará oportunamente por lo menos una vez al mes, previa convocatoria del administrador y extraordinariamente a solicitud de su presidente o el Administrador. Actuará como Secretario el Administrador, quien hará las citaciones para las reuniones ordinarias o extraordinarias en atención a orden del presidente. Las decisiones del Consejo se tomaran por mayoría de votos y no podrá sesionar con un numero menor de dos (2) miembros principales o suplentes, reunidos conforme lo dispone este reglamento. De todas las decisiones tomadas por el Consejo, se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por el Presidente y el Secretario. ----------

ARTÍCULO 73°, FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Las funciones del Consejo de Administración se referirán a los asuntos que interesen o afecten a todos los propietarios a saber: 1) Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del Reglamento del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la reforma y goce de los mismos. 2. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras, obras y reparaciones o la construcción parcial o total del edificio y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios. 3. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas. 4. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores. 5. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurrieren en el curso de cada ejercicio. 6. Examinar y

Papel notarial para uso exclusivo en escrituras públicas - Sin costo para el usuario
Ca507638885
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

aprobar en primera instancia (as cuentas, el balance o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que estime más acertadas en relación con saldo y con utilidades extraordinarias para mejora de los bienes de la persona jurídica 7. Autorizar en cada caso al Administrador para celebrar contratos en cuantía superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, no incluidos en el presupuesto anual de gastos. Este valor se reajustará anualmente en el mismo porcentaje en que se incremente el salario mínimo nacional. 8. Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de propietarios del inmueble, por razón de régimen de propiedad horizontal. 9) Definir sobre su transacción o sometimiento a un tribunal de arbitramento según el caso. 10). Convocar por conducto del administrador a las Asambleas extraordinarias, 11. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta, 12. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador en los primeros diez (10) días de cada mes, 13. En general, ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a otros organismos. ----------

PARÁGRAFO: No podrá ser elegido miembro del Consejo Administrativo quien no sea propietario de unidad privada del inmueble. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo período. ----------

ARTÍCULO 74° EL ADMINISTRADOR; La representación legal de la Persona Jurídica y la administración del edificio corresponderán a un administrador designado por la Asamblea General de propietarios del edificio, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. 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. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. ----------

ARTÍCULO 75°, FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR; La administración inmediata

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

del edificio estará a cargo del administrador, quien tiene las facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la asamblea general y del consejo de administración. 4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el

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
Ca507638886
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 del 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones que defina la asamblea general de propietarios. - **PARÁGRAFO:** Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio. ----------

ARTÍCULO 76°. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL: Mientras el órgano competente no elija el administrador del edificio, ejercerá como tal, uno de los propietarios iniciales, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de- los coeficientes de propiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, es propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio, para la que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo esta Asamblea el Propietario inicial nombrará el administrador definitivo. ----------

ARTICULO 77º. EL REVISOR FISCAL: El Revisor Fiscal es el agente encargado del control y fiscalización integral de las distintas operaciones del edificio, conforme a las funciones que le son asignadas en la ley 43 de 1.990 y las demás disposiciones que la modifiquen, adiciones, reformen o complementen. Por consiguiente le corresponde la vigilancia de las operaciones que el edificio realice y la supervigilancia de su contabilidad para que se ajusten al reglamento, y la orientación profesional previstos diseñados en el acuerdo número 903 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública. La Asamblea general, con el voto de la mayoría de sus coeficientes de copropiedad, elegirá al revisor fiscal para periodos de un (1) año, pudiéndolo reelegir indefinidamente. Tendrá un suplente, elegido en la misma forma del principal, quien lo reemplazará en sus faltas temporales y absolutas y determinará el valor de la retribución y la forma legal de ésta. Para poder ser elegido

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

revisor fiscal o suplente, se requiere ser contador público titulado con matrícula profesional vigente y estar inscrito en la Junta Central de Contadores. El designado para el ejercicio del cargo, no puede ser copropietario, ni tenedor de bienes privados dentro del edificio, ni tener parentesco, hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales con el administrador y/o miembros del consejo de administración que puedan restarle objetividad e independencia en sus conceptos. ----------

ARTÍCULO 78°. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL: Como agente encargado del control y fiscalización integral del edificio, al Revisor Fiscal le corresponde ejercer tas siguientes funciones: 1) Velar porque se cumpla el Reglamento de copropiedad, las decisiones y órdenes compartidas por los órganos de dirección, la calidad de la información y el cumplimiento de los actos y contratos. 2) Comprobar que las operaciones y actos celebrados por la administración se ajusten a las disposiciones legales, de este reglamento, de la asamblea y del Consejo de Administración. 3) Dar oportunamente cuenta por escrito, a la asamblea, al Consejo de Administración o al administrador, sí fuere del caso, de las irregularidades que ocurran o advierta en los actos de la persona jurídica o de cualquier otro órgano de la administración, 4} Velar por que se lleve regularmente y al día, la contabilidad, de acuerdo a la ley y a los principios de contabilidad generalmente aceptados, así, como las actas en los libros establecidos y porque se conserven debidamente organizados y archivados la correspondencia y los comprobantes de las cuentas, 5) Verificar la comprobación de todos los valores del edificio y de los que este tenga en custodia. 6) Impartir instrucciones, practicar inspecciones y solicitar informes necesarios para establecer un control permanente sobre los valores sociales. 7) Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración. 8) Convocar a la asamblea de copropietarios a reuniones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario, 9) Dictaminar tos estados financieros, 10) Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes, el reglamento de propiedad horizontal y las que siendo compatibles con las anteriores, le encomiende la Asamblea General de copropietarios y las establecidas para la Revisoría Fiscal, en el Código de Comercio.

ARTÍCULO 79°, 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 de

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
Ca507638887
Aa102558279
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24
cadena. Municipio

control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en 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. ----------

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 estará integrado por un número 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. ----------

ARTÍCULO 80°. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de obligaciones no pecuniarias conlleva el incurrir en faltas que pueden ser leves y graves, **FALTAS LEVES**; Son todos aquellos desacatos al presente reglamento que no comprometan la vida, honra bienes de los residentes en el edificio, ni que lesionen en forma notoria la convivencia pacífica, el disfrute de los bienes comunes y todos aquellos actos contenidos y contemplados en el presente reglamento, tipificados come contravenciones en el Código de Policía, por las autoridades sanitarias y ecológicas, por primera vez, **FALTAS GRAVES**: Son todos aquellos actos que pongan en riesgo la vida honra y bienes de los residentes del edificio, que perturben reiterada y gravemente la tranquilidad de los residentes o que a la luz del Código Penal o de Policía se imputen como delitos a quienes los cometen. También se considera como grave la reincidencia en une o varias de las

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

cadena. República de Colombia
Aa102558280
Ca507638888
59

faltas consideradas como leves y el desacato de tres (3) faltas diferentes, cuando estas ocurran dentro del término de tres (3) meses siguientes a la primera falta, Se considera también falta grave aquella cometida contra un menor por cualquier adulto, así esta sea considerada como leve cuando se presente entre adultos. El incumplimiento de tas obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en e 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, sí a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguiente? sanciones: **Para las faltas leves; 1)** Publicación en lugares de amplia circulación del edifico, de la lista di infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2) Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces tas expensas mensuales a cargo del infractor. 3) Restricción al uso y goce de los bienes de uso común no esenciales, como salón comunal y zonas de recreación y deporte. **Para las faltas graves:** Inicialmente el administrador pasará una amonestación por escrito indicando claramente al infractor su falta al reglamento y las graves consecuencias que esta trae consigo para la copropiedad. La comunicación debe indicar un plazo máximo de cinco (5) días para que cese su conducta incorrecta; el mantenerse la misma luego de ese lapso de tiempo dará lugar de inmediato a imponer las siguientes sanciones: 1) Información del nombre del infractor con identificación de la unidad privada, a través de comunicación indicando claramente el acto que ocasiona la sanción. Esta comunicación se enviará por parte del administrador a cada propietario, 2) Imposición de multas sucesivas mensuales, mientras persiste el incumplimiento, máximo cada una de igual valor a un mes del salario mínimo legal mensual a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. La suma de esas multas no podrá exceder jamás 24 salarios mínimos mensuales legales. ----------

Parágrafo 1: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. Las sanciones previstas en el presente articulo serán impuestas por la asamblea general de copropietarios. Para

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
VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá
30-09-24
21-10-24

su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad, 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 entenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. ----------

Parágrafo 2: La Asamblea o el Consejo de administración, indicarán las conductas objetos de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las sanciones previstas anteriormente. ----------

ARTÍCULO 81°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente, si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. ----------

ARTICULO 82°. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación soto podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. ----------

ARTÍCULO 83°. PROTOCOLIZACIÓN DE ESCRITURAS DE ENAJENACIÓN: Si se otorgan en la misma Notaría donde se encuentra protocolizado el presente reglamento, deberá citar su número, fecha y notaría y no será necesario insertar copia auténtica del Reglamento de Propiedad ni de la licencia de construcción. En caso contrario, se protocolizará con el acto de enajenación o traspaso, copia del Reglamento y de la Licencia de Construcción, En este reglamento que se acompañe deberá constar la parte reglamentaria y se omitirá la trascripción de áreas y linderos que no versen sobre el inmueble transferido. ----------

ARTÍCULO 84°. DISPOSICIÓN TRANSITORIA: En el evento de que la Entidad

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

encargada de otorgar los permisos de venta, exija al constructor alguna modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las modificaciones sí es del caso.----------

ARTÍCULO 85°. REFORMAS AL REGLAMENTO: Para introducir reformas al presente reglamento de copropiedad por reformas técnicas o en su parte jurídica, se requerirá la aprobación de la Asamblea de Copropietarios con el voto del 70% de los coeficientes de copropiedad en que está dividido el inmueble; de la reunión correspondiente se levantará un acta cuya copia debidamente suscrita por el Presidente y Secretario de la respectiva Asamblea, se elevará a Escritura Pública por el Administrador o por quien la Asamblea designe para la respectiva Asamblea, se elevará a Escritura Pública por el Administrador o por quien la Asamblea designe para protocolizar y registrar ante la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos, Para lo no reglamentado en este estatuto, se regirá por las normas vigentes del Código Civil y de Procedimiento Civil. ----------

ARTÍCULO 86°. VIGENCIA DEL REGLAMENTO: El presente reglamento tendrá vigencia a partir de la fecha en que sea elevado a Escritura Pública. ----------

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA ----------

NOTA: LEY No. 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019 ARTICULO 61 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTAN NORMAS PARA LA PROMOCIÓN DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO, EL EMPLEO, LA INVERSIÓN, EL FORTALECIMIENTO DE LAS FINANZAS PÚBLICAS Y LA PROGRESIVIDAD, EQUIDAD Y EFICIENCIA DEL SISTEMA TRIBUTARIO, DE ACUERDO CON LOS OBJETIVOS QUE SOBRE LA MATERIA IMPULSARON LA LEY 1943 DE 2018 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"----------

LOS COMPARECIENTES DECLARAN BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO: "QUE EL VALOR INCLUIDO EN LA ESCRITURA ES REAL Y NO HA SIDO OBJETO DE PACTOS PRIVADOS EN LOS QUE SE SEÑALE UN VALOR DIFERENTE; ASÍ MISMO, DECLARAN QUE NO EXISTEN SUMAS QUE SE HAYAN CONVENIDO O FACTURADO POR FUERA DE LA MISMA".----------

VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

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

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de esta escritura y los dineros para su adquisición, **no provienen** directa o indirectamente de actividades ilícitas contempladas en la Ley. ----------

NOTA 2: CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. LOS COMPARECIENTES hacen constar que ha verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil, el números del documento de identidad; declara que toda la información consignada en la presente escritura son correctas, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos; cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES**.----------

NOTA 3: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de **dos (2) meses contados** a partir de la fecha de otorgamiento, so pena de incurrir, **vencido dicho término**, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). ----------

NOTA 4: El(La) suscrito(a) Notario(a), por disposición del articulo 6, del Decreto Ley 960 de 1970 y luego de advertir las inconsistencias, por insistencia de los interesados, autoriza el presente instrumento publico.----------

NOTA 5: COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). ----------

---

1. FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO ----------

AÑO GRAVABLE 2025 ----------

No. Referencia Recaudo: **25012917272** ----------

Formulario Número: **2025001041829278470** ----------

CHIP: **AAA0061KDPP** ----------

DIRECCIÓN: **CL 72A 72A 36** ----------

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **050C00162456** ----------

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

AVALUO CATASTRAL: **$ 945.676.000**

VALOR PAGADO: **$ 6.531.000**

FECHA DE PAGO: **12/03/2025**

LUGAR DE PAGO: **BBVA**

2. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

INSTITUTO DESARROLLO URBANO

Dirección técnica de Apoyo a la Valorización- Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD: **PneAAFUAYGOVTD**

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

Dirección Del Predio: **CL 72A 72A 36**

Matricula Inmobiliaria: **050C00162456**

Cedula Catastral: **72A 73 23**

CHIP: **AAA0061KDPP**

Fecha de Expedición: **04/03/2025**

Fecha de Vencimiento: **02/06/2025**

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización

Consecutivo No.: 2637030

3. ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

Reporte de Obligaciones Pendientes

Impuesto Predial Unificado

Identificación del Objeto:

Fecha: 06/03/2025

Hora: 08:50:17

CHIP	MATRICULA	DIRECCION	AÑO GRAVABLE	ESTADO
AAA0061KDPP	050C00162456	CL 72A 72A 36	2025	POR PAGAR

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARIA DE HACIENDA

VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bo

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

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

cadena. República de Colombia cadena.

4.Se protocoliza estado de cuenta predial con Chip: AAA0281NALW.----------

---

CONSTANCIA RESOLUCIÓN 8103 DEL 12 DE JULIO DE LOS 2018 DE LA SNR: El(la) Notario(a) deja constancia que se cumplió con la validación de la Licencia de Construcción Resolución número **11001-1-24-1909** de fecha de expedición dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) **y fecha de ejecutoria** trece (13) de enero de dos mil veinticinco (2025), con Radicación número **11001-1-24-0770** de fecha primero (1) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) de la Curaduría Urbana número Uno (1) de Bogotá D.C., validada en la pagina de la Superintendencia de Notariado y Registro, tal como consta en la consulta electrónica----------

---------- que se anexa al presente instrumento.---

AUTORIZACIÓN: En cumplimento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, "por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales", autorizo(amos) a la Notaría Sesenta y Siete (67) de Bogotá D.C., para tratar los datos personales que sobre mi(nosotros) reposan en sus bases de datos, para usar, circular, registrar, administrar, procesar, confirmar y suprimir la información de carácter personal que he(hemos) suministrado, o que sobre mi(nosotros) recojan. Asi mismo, doy(damos) fe de que he(hemos) sido informado(s) de los derechos que de conformidad con la ley me(nos) asisten como titular(es) de los datos personales, y manifiesto(amos) que las entiendo(demos) y las acepto(amos). Si se tomó(aron) firma(s) en fecha(s) posterior(es) es válida de conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.1.2. del Decreto 1069 de 2015.----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leída la presente escritura pública por **LOS COMPARECIENTES** y advertidos de la formalidad de su correspondiente registro dentro del término legal, la halló conforme con sus intenciones, la aprobó en todas sus partes y la firmó junto con el(la) suscrito(a) Notario(a), quien da Fe y la autoriza.----------

Se deja constancia que los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para

cadena. República de Colombia

Aa102558283

Ca507638891

65

celebrar el acto o contrato respectivo. (Decreto 960 de 1970 Articulo 9). ----------

Se utilizaron las hojas notariales Nos.----------

Aa102558251, Aa102558252, Aa102558253, Aa102558254, Aa102558255, Aa102558256, Aa102558257, Aa102558258, Aa102558259, Aa102558260, Aa102558261, Aa102558262, Aa102558263, Aa102558264, Aa102558265, Aa102558266, Aa102558267, Aa102558268, Aa102558269, Aa102558270, Aa102558271, Aa102558272, Aa102558273, Aa102558274, Aa102558275, Aa102558276, Aa102558277, Aa102558278, Aa102558279, Aa102558280, Aa102558281, Aa102558282, Aa102558283, Aa102555769.----------

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

VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

30-09-24

21-10-24

Ca507638891

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

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

cadena. República de Colombia

Ca507638892

Aa102555769

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:----------

CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO (478) .----------

DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025).-------

OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.----------

Firma,



RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO

C.C. No. 19445558 Expedida en: BOGOTA

Dirección: CRA 78A #76-78 Ciudad: BOGOTA

Teléfono: 3134502459

Estado civil: CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE

Correo electrónico: ROJASFOX550@HOTMAIL.COM

Actividad económica: PENSIONADO

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE (DECRETO 1674 DE 2016) SI __ NO X

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN: **FECHA DESVINCULACIÓN:**

Quien obra en su calidad de Representante Legal de TELEFOX S.A.S. NIT. 900.229.496-9



DIANA LUCIA LAMPREA PARDO

C.C. No. 66983209 Expedida en: Cali

Dirección: calle 148 72-58 Ciudad: Bogotá.

Teléfono: 3002742065

Estado civil: casada con sociedad conyugal vigente

Correo electrónico: dianalu225@hotmail.com

Actividad económica: Independiente.

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE (DECRETO 1674 DE 2016) SI __ NO X

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN: **FECHA DESVINCULACIÓN:**

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

VICTOR MUÑOZ MARTINEZ
Notario 67 (E) del Círculo de Bogotá

30-09-24 21-10-24

NAYLA INDULAD CARVAJAL BARRETO

NOTARIA SESENTA Y SIETE (67) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SEGÚN RESOLUCIÓN 2025-003121-6 DEL 27 DE MARZO DE 2025.

Derechos Notariales: $ 984.859----------

Recaudo Fondo de Notariado: $ 20.850----------

Recaudo Superintendencia: $ 20.850----------

Iva: $ 293.580----------

(Resolución No. 00585 del 24 de Enero 2.025) ----------

202500416 / Yury Con minuta enviada

Jenis A.

República de Colombia cadena.

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

Ca507636498

ES FIEL SEGUNDA (02) COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA No 478 DE FECHA 28 DE MARZO DE 2025 TOMADA DE SU ORIGINAL QUE EXPIDO EN 35 HOJAS ÚTILES CON DESTINO A: **REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.**

DADO EN BOGOTÁ, D.C. 07 DE ABRIL DE 2025

NOTARIO SESENTA Y SIETE ENCARGADO DE BOGOTÁ:

REPÚBLICA DE COLOMBIA 67 VICTOR MUÑOZ MARTINEZ

Yaneth R.

Ca507636498

21-10-24



PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO ____
EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA P.H
UBICADO EN LA CALLE 72 A NO 72A- 36

Entre los suscritos a saber, por una parte: **RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO,** mayor de edad vecino de Bogota, identificado con cedula de ciudadanía No 19.445.558 de Bogota, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien actúa como representante legal de la empresa **TELEFOX SAS** persona jurídica identificada con Nit No 900229496-9 y **DIANA LUCIA LAMPREA PARDO** de estado civil casada, mayor de edad, vecina de Bogota, identificada con Cedula de Ciudadanía No 66.983.209 de Cali, quien actúa en nombre propio y para efectos de la presente promesa de compraventa se denominaran **LOS PROMITENTES VENDEDORES**; y de otra parte _____ mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía No _____ de _____, de estado civil _____ quien actúa en nombre propio y en adelante y para los efectos de la presente promesa de compraventa se denominara **EL PROMITENTE COMPRADOR,** han acordado el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DE LA PROMESA: **LOS PROMITENTES VENDEDORES** se compromete a vender de manera irrevocable, a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, todos los derechos que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles:

Tipo de inmueble: Apartamento ____ con área útil de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y ocho centímetros (54.58 M2) y área construida de cincuenta y siete metros con noventa y seis centímetros (57.96m2) conformado por; sala-comedor, balcón, cocina, dos baños, dos alcobas, y zona de ropas.
y parqueadero No ___

- Matricula Inmobiliaria: 50C-_____ Y 50C-_____
- Dirección: Calle 72A No 72A - 36
- Ciudad: Bogota

Los Inmuebles objeto del presente contrato, hacen parte del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA PH** ubicado en la Calle 72 A No 72A - 36 en la ciudad de Bogota D.C----------

TRADICION DEL INMUEBLE: LOS PROMITENTES VENDEDORES; TELEFOX S.A.S. y **DIANA LUCIA LAMPREA PARDO** constituyeron reglamento de propiedad horizontal: 0317 Constitución de reglamento de Propiedad horizontal Edificio Multifamiliar Luana PH mediante escritura pública No 478 del 28/03/2025 en la notaría Sesenta y siete de Bogota; **TELEFOX SAS** cedió como derechos de cuota a **DIANA LUCIA LAMPREA PARDO; 0307** compraventa derechos de cuota sobre el 30% mediante escritura publica No 478 del 28-03-2025**; y TELEFOX SAS,** adquirió mediante compraventa a **ALFONSO MURCIA TRUJILLO** mediante Escritura No 1365 del 13/12/ 2023.----------

SEGUNDA: - LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LOS PROMITENTES VENDEDORES garantizan que el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa son de su exclusiva propiedad, que los posee de manera regular, pacífica y pública, que no los ha prometido en venta por acto anterior al presente contrato, ni los ha enajenado y se encuentran libres de censo, registro por razón de demanda civil, arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, tenencia, condiciones resolutorias y nulidades, condiciones suspensivas de dominio y que en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo prometido en venta, en todos los casos de la Ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. En cuanto a limitaciones al dominio, el inmueble soporta las limitaciones propias e inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS PROMITENTES VENDEDORES se obligan a acudir al saneamiento de lo que prometen vender, tanto por evicción como por vicios redhibitorios, de acuerdo a los términos contemplados en el Código Civil. ----------

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total de venta sobre los inmuebles prometidos en venta son de **_____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____)** suma que **EL PROMITENTE COMPRADOR** cancelará de la siguiente manera: ----------

1. La suma de **_____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____)** como separación del inmueble entregados el día de la firma de la presente promesa de compraventa, la cual se llevara a cabo el día ___ de _____ del _____, pagaderos mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros Bancolombia No 20464253077 a nombre de Diana Lucia Lamprea Pardo identificada con cedula de ciudadanía No 66.938.209 de Bogotá ----------

2. La suma de **_____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____)** pagaderos el ___ de _____ del _____, mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros Bancolombia No 20464253077 a nombre de Diana Lucia Lamprea Pardo identificado con cedula de ciudadanía No 66.938.209 de Bogotá----------

3. La suma de **_____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____)** pagaderos el ___ de _____ del _____, mediante transferencia bancaria a la cuenta de ahorros Bancolombia No 20464253077 a nombre de Diana Lucia Lamprea Pardo identificado con cedula de ciudadanía No 66.938.209 de Bogotá----------

4. La suma de **_____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($_____)** pagaderos con crédito hipotecario aprobado al comprador. ----------

4.**CUARTA:** La escritura pública por medio de la cual se perfecciona el presente contrato se otorgará en la Notaría 67 de Bogotá, el día _____ de _____ a las ____ **PARAGRAFO**: Si vencido el plazo en que deba firmarse la correspondiente escritura ésta no se hubiere cumplido con el lleno de los requisitos para la firma de la escritura, el plazo aquí pactado se extenderá por (20) veinte días hábiles más en la misma Notaria o en la Notaria designada por el banco, cuya fecha y hora se pactaran por ambas partes dentro del término estipulado. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes podrán adelantar o extender esta fecha de mutuo acuerdo y por escrito, manteniéndose la obligación tanto para **EL PROMITENTE COMPRADOR** de pagar la totalidad del precio del Contrato de compraventa ACOGIENDOSE AL PRINCIPIO DE BUENA FE, VIR BONUS, DE ESTA PROMESA, Así como de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** MANTENDRAN la intención de prometer en compraventa LOS INMUEBLES DESCRITOS EN EL PRESENTE CONTRATO----------

QUINTA: - ENTREGA MATERIAL: Que la entrega real y material del bien inmueble se hará el día en que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya cancelado el valor total de la negociación. El pago de servicios públicos, pago de impuesto predial y complementarios, pago de administración del Edificio y cuotas extras si los hubiere correrán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la fecha en que reciban a entera satisfacción los inmuebles que por este documento se le promete en venta, los inmuebles se entregarán completamente terminados. ----------

SEXTA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente al **TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($34.000.000)** sobre el valor total de este contrato**.** Para tal efecto la parte cumplida informará a la parte incumplida sobre dicho incumplimiento y esta última tendrá un plazo máximo de siete dias calendario para subsanar el incumplimiento; al día siguiente del plazo para subsanar, ésta suma será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal, de conformidad con los articulos 1.594 y 1.650 del C.C----------

SEPTIMA: MERITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él consagradas. ----------

OCTAVA: GASTOS: Que los derechos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes. El impuesto de registro y (Beneficencia) y los derechos de registro que se causen por el registro de la escritura pública de compraventa serán pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. La retención en la fuente será de cargo de **LOS PROMITENTES VENDEDORES**.----------

NOVENA: **SARLAFT. DECLARACIÓN DE ORIGEN LÍCITO DE FONDOS**. Las partes de manera voluntaria y dando certeza de que todo lo aquí consignado es cierto, realizan la siguiente declaración en cumplimiento a lo señalado en la Circular Externa No. 100-004 de 2009 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Circular Externa No. 100-00005 de 2014 Expedida por la Superintendencia de Sociedades, Ley 190 de 1995, Ley 1474 de 2011 "Estatuto Anticorrupción" y demás normas legales concordantes: ----------

- Que los recursos que manejan o sus recursos propios no provienen de actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. ---
- Que no admitirán que terceros involucren en los negocios, bienes o recursos propios o de la empresa que representan, fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, o que efectúen depósitos a nombre suyo o de la compañía que representa con fondos como los indicados, ni efectuara transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. ----------
- Que garantizan que no se encuentran incluidos en alguna de las listas de sanciones financieras. ------
- Que autorizan a la otra parte a consultar centros de información de cualquier naturaleza y particularmente SARLAFT - Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, exigido por la Superintendencia de Sociedades de Colombia en la Circular Externa número 100-000005 del 17 de junio de 2014. ----------
- Que conocen y entienden que es causal para dar por terminado el contrato de manera unilateral e inmediata sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte del contratante que incumpla, la infracción de cualquiera de los numerales contenidos en esta cláusula o estar incluido él, la empresa que representa, sus socios o subcontratistas en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, eximiendo al contratante cumplido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se hubiere proporcionado a EL contratante cumplido para la suscripción de este documento o de la violación del mismo. Así mismo la parte incumplida deberá reparar e indemnizar a la cumplida por los daños y/o perjuicios ocasionados con el incumplimiento de estas disposiciones.

DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIO CONTRACTUAL: Para efectos del cumplimiento de esta Promesa, se le asigna como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C., Colombia. ----------

ESTIPULACIONES ANTERIORES. Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto. Además, solo le reconocen validez alguna a las modificaciones que se le hagan al presente contrato cuando consten por escrito a continuación de este documento y esté suscrita por las partes. ----------

Se advirtió a las partes de la obligación que tiene de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en el consignados, con el fin de aclarar, modificar, corregir, adicionar o suprimir sus cláusulas antes de la firma del presente contrato, por lo tanto, cualquier falencia o inexactitud que se presente en el mismo, es completa responsabilidad de las partes. En constancia de lo anterior firman en nombre propio y reconocen este documento ante los dos testigos que aparecen aquí firmando, los cuales manifiestan que no tienen ningún impedimento o conflicto de interés para con cualquiera de las partes vendedora o compradora.

Para constancia se firma entre las partes el día ____ del mes de _____ de ____ en la Notaria ___ de Bogotá a las _____.

PROMITENTES VENDEDORES

_____
RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO
CC No 19.445.558 de Bogotá
REPESENTANTE LEGAL TELEFOX SA
Nit. No 900229496-9

_____

DIANA LUCIA LAMPREA PARDO
C.C No 66.983.209 de Cali

PROMITENTE COMPRADOR

_____
_____
C.C _____ de _____

Compareció: **RAFAEL ANTONIO ROJAS ZORRO,** mayor de edad vecino de Bogotá, identificado con cedula de ciudadanía No 19.445.558 de Bogotá, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien actúa como representante legal de la empresa **TELEFOX SAS** persona jurídica identificada con Nit No 900229496-9 y **DIANA LUCIA LAMPREA PARDO** de estado civil casada, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con Cedula de Ciudadanía No 66.983.209 de Cali, quien actúa en nombre propio y quienes para efectos de la presente escritura se denominarán **LOS VENDEDORES,** por una parte; y por la otra, **CARLOS JULIO MURCIA LANCHEROS,** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.301.140** expedida en Chiquinquira., de estado civil soltero con unión marital de hecho, obrando en nombre propio y quien para efectos de la misma se denominará **EL COMPRADOR,** y manifestaron:

PRIMERO. OBJETO: Que por medio del presente instrumento público **LA VENDEDORA,** transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL COMPRADOR,** el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

APARTAMENTO NÚMERO DOSCIENTOS DOS (202), QUE FORMA PARTE DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SETENTA Y DOS A (72A) NÚMERO SETENTA Y DOS A (72A) – TREINTA Y SEIS (72A-36) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya descripción, linderos, medidas, áreas y demás especificaciones son tomadas textualmente de la escritura pública número cuatrocientos setenta y ocho (478) de fecha veintiocho (28) de marzo de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaria Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá D.C., y se determinan a continuación:

LINDEROS GENERALES:

EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA – PROPIEDAD HORIZONTAL:

Globo de terreno que tiene una cabida de TRESCIENTOS CATORCE CON OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (314.81M2) que corresponde al lote Numero **19** de la –manzana **035** del plano de la urbanización “SANTA MARIA”, comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE: En una extensión de once con cincuenta metros (11.50 mts.), colinda con el lote No. 06 de la misma manzana.

SUR: En una extensión de once con cincuenta metros (11.50 mts.) colinda con la calle 72

ORIENTE: En una extensión de veintisiete con cincuenta metros (27.50 mts.), con el lote No. 07 de la misma manzana.

OCCIDENTE: En una extensión de veintisiete con veinticinco metros (27.25 mts.), con el lote No. 03 de la misma manzana y urbanización.

LINDEROS ESPECIALES:

Apartamento 202 ubicado en el segundo piso: Con área privada cubierta total de sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (63.44 M2). Linderos: Por el **NORTE** del nodo A al nodo B en (0.90mtrs) noventa centímetros con muro común, en (0.40mtrs) cuarenta centímetros que colinda con columna estructural de eje 2 C, en (1.63mtrs) un metro con sesenta y tres centímetros con muro común, en (1.00mtrs) un metro que colinda con puerta de acceso principal al apto que da sobre el hall del punto fijo, en (2.40mtrs) dos metros con cuarenta centímetros con pantalla estructural del ascensor y con muro de uso común, y (0.20mtrs) veinte centímetros con parte de la columna estructural del eje 3C. **ORIENTE** del nodo B al nodo C en (2.47mtrs) dos metros con cuarenta y siete centímetros con muro común que lo separa del lote No. 07 de la misma manzana,

del nodo D al E en (1.24mtrs) un metro con veinticuatro centímetros con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, del nodo F al nodo G en (1.65mtrs) un metro con sesenta y cinco centímetros con muro de uso común, en (0.50mtrs) cincuenta centímetros con columna estructural del eje 3 B, en (2.90mtrs) dos metros con noventa centímetros con muro común, y en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna del eje 3 A. Por el **SUR** del nodo G al nodo H, en (6.27mtrs) seis metros con veintisiete centímetros, con muro común que lo separa en parte del balcón común de uso exclusivo del apto y con muro de uso común que se ubica sobre la fachada principal de la calle 72A; Por el **OCCIDENTE**; del nodo H al nodo I en (0.38mtrs) treinta y ocho centímetros con parte de la columna estructural del eje 2 A, en (5.53mtrs) cinco metros con cincuenta y tres centímetros con muro de uso común que lo separa del apto 201, del nodo J al nodo K con muro de uso común que lo separa del ducto común de ventilación, y del nodo L al nodo A con muro de uso común que lo separa del apto 201. NADIR: Con placa común que lo separa de la placa de primer piso; CÉNIT: Con placa común que lo separa del tercer piso. DEPENDENCIAS: sala-comedor, cocina, 2 baños, 3 alcobas, zona de ropas y balcón común de uso exclusivo.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2254917,** el código catastral número **AAA0061KDPP (EN MAYOR EXTENSION)** y el coeficiente de copropiedad asignado según el reglamento de propiedad horizontal, sus adiciones y/o modificaciones según el caso, o el establecido en el certificado de tradición y libertad.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, por lo tanto, cualquier eventual diferencia que resulte entre las medidas aquí consignadas y las reales, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Que el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA – PROPIEDAD HORIZONTAL,** se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con las Leyes y sus Decretos Reglamentarios establecidos por la Ley, constituido mediante escritura pública número trescientos ochenta y siete **(387)** de fecha diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaria Sesenta y Siete (67) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

SEGUNDO. TRADICIÓN: LA VENDEDORA adquirió el inmueble objeto del presente instrumento, de la siguiente manera:

a) El lote en donde se construyó el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA – PROPIEDAD HORIZONTAL,** lo adquirió por compraventa efectuada a MURCIA TRUJILLO ALFONSO identificado con C.C. 11.186.383 mediante escritura pública número 1365 del 13 de diciembre de 2023 de la Notaria 46 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada.

b) La construcción por haberla levantado a sus expensas y con dineros de su exclusiva propiedad, de conformidad con la Licencia de Construcción Resolución número 11001-1-24-1909 de fecha de expedición dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), con fecha de ejecutoria trece (13) de enero de dos mil veinticinco (2025), tal como consta en la radicación número 11001-1-24-0770, expedida por la Curaduría Urbana número uno (1) de Bogotá D.C., copia de la cual presenta para su protocolización, constituyendo el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública número trescientos ochenta y siete **(478)** de fecha veintiocho (28) de marzo de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaria Sesenta y Siete (67) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrado en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-162456**.

TERCERO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Manifiestan **LOS VENDEDORES** que el inmueble objeto de esta escritura es de su única y exclusiva propiedad, lo posee

materialmente, no lo ha enajenado por acto anterior al presente y que se encuentra libre de hipotecas, condiciones resolutorias, demandas civiles, embargos judiciales, desmembraciones, censo, anticresis, constitución de patrimonio de familia inembargable, contrato de arrendamiento por escritura pública y en general libre de toda situación que pueda afectar el inmueble objeto de esta declaración o el derecho sobre el mismo, a excepción de la limitante proveniente del Reglamento de Propiedad Horizontal, en todo caso **LOS VENDEDORES** saldrán al saneamiento en los casos previstos en la Ley.

CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: - Que el precio total acordado de esta venta es la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS ($400.000.000) MONEDA CORRIENTE,** recibidos por **LOS VENDEDORES** a entera satisfacción de manos de **EL COMPRADOR**.

QUINTO. ENTREGA: LOS VENDEDORES declaran que, a la firma del presente instrumento, hace la entrega real y material del inmueble a **EL COMPRADOR**, junto con todas sus dependencias, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, y a paz y salvo por todo concepto tasas, y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementario el cual ha sido pagado.

SEXTO. Se deja plena constancia que el inmueble objeto de esta negociación, se entregará al día por concepto de los servicios públicos de agua, alcantarillado, luz eléctrica, gas y administración, que han sido pagados los valores correspondientes a su instalación y conexión por **LOS VENDEDORES**. Cualquier reajuste o mayor valor que por tales conceptos se liquiden con posterioridad a la fecha de la entrega del inmueble objeto de esta negociación, será asumido en su totalidad por **EL COMPRADOR**.

SÉPTIMO. GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura de Compraventa serán cancelados así:

a) Le corresponde a **LOS VENDEDORES** cancelar el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que ocasione el otorgamiento del presente instrumento público y cancelar el cien por ciento (100%) de la Retención en la Fuente.

b) Le corresponde a **EL COMPRADOR** cancelar el otro cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales que ocasione el otorgamiento del presente instrumento público, así como el cien por ciento (100%) de los gastos de Impuesto de Registro y Beneficencia.

OCTAVO. ACEPTACIÓN DE LA COMPRAVENTA: Presente: **CARLOS JULIO MURCIA LANCHEROS,** de las condiciones civiles y personales antes indicadas, manifestó:

a) Que acepta la presente escritura que a su favor se le hace mediante este instrumento público y las demás estipulaciones en ella contenidas, por estar en un todo de acuerdo a lo convenido.

b) Que tiene recibido el inmueble objeto del presente contrato a su entera satisfacción con sus anexidades, usos y dependencias.

c) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble objeto de esta venta.

Bogotá, 13 de agosto de 2025

Señores:

Secretaria Distrital de Hábitat

Ciudad,

Asunto: Carta de coadyuvancia – Proyecto Edificio Multifamiliar Luana

Yo, Diana Lucia Lamprea Pardo, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.983.209 de Cali, manifiesto por medio de la presente mi calidad de coadyuvante en el Proyecto Edificio Multifamiliar Luana, ubicado en la Calle 72A # 72A – 36, perdió identificado con numero de matrícula 50C-162456.

Certifico que estoy realizando un aporte económico equivalente al treinta por ciento (30 %) del valor total de la inversión necesaria para la ejecución del proyecto, recursos que estarán destinados exclusivamente a su desarrollo y que garantizan, junto con otras fuentes de financiación, la viabilidad económica del mismo.

Este compromiso financiero tiene como propósito respaldar la solicitud del permiso de ventas correspondiente, dando cumplimiento a los requisitos establecidos por la normatividad vigente para el inicio de la comercialización de las unidades inmobiliarias del proyecto.

En virtud de lo anterior, reitero mi disposición para colaborar en lo que sea necesario, así como mi compromiso con la correcta destinación de los recursos mencionados.

Atentamente,



Diana Lamprea

C.C. 66.983.209

Tel. 3002742065

Correo electrónico: dianalu115@hotmail.com

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	**jueves, 4 de septiembre de 2025**
SOLICITANTE:	**TELEFOX S.A.S.**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	**EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA**				
DIRECCIÓN:	**CALLE 72 A # 72 A - 36**				
APARTAMENTOS:	**16**	CASAS:	**0**	LOTES:	**0**

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**315 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**3.494.171 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**1.082 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**2.800.214 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**$ 1.100.000**	**1.016.908 $/m²**	**36.3%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 1.807.150**	**1.670.642 $/m²**	**59.7%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 12.000**	**11.094 $/m²**	**0.4%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 79.870**	**73.837 $/m²**	**2.6%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 30.000**	**27.734 $/m²**	**1.0%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 3.029.020**	**2.800.214 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 4.856.000**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 1.826.980**	**37.6%**

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	**$ 1.100.000**	**36.3%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 1.020.405**	**33.7%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 0**	**0.0%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 908.615**	**30.0%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 0**	**0.0%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**	**0.0%**
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	**$ 3.029.020**	**100%**

FILA VALIDACIÓN

	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS**	FECHA 06/11/2024 CODIGÓ PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2025-sep-04	**TELEFOX S.A.S.**	**EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA**

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	**390.000**	**65.00**	**6.000**	**273.97**	**$ 20.000**	**2025**	**$ 1.423.500**
Valor mínimo	**230.000**	**39.00**	**5.897**	**161.57**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	0		**0**		**4**		**12**

9. Observación:		**10. Firma del Solicitante**
FILA VALIDACIÓN		**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?** **SI**

Totales	**16**	**$ 4.856.000**	**812.00 m²**	**$ 1.456.800**			**30.00%**	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	**50C- 2254916**	230.000	39.00	69.000	230.000	5.897	30.00%	**VIS REN.URB**
2	**50C- 2254917**	**390.000**	**65.00**	117.000	620.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
3	**50C- 2254918**	276.000	46.00	82.800	896.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
4	**50C- 2254919**	318.000	53.00	95.400	1.214.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
5	**50C- 2254920**	230.000	39.00	69.000	1.444.000	5.897	30.00%	**VIS REN.URB**
6	**50C- 2254921**	**390.000**	**65.00**	117.000	1.834.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
7	**50C- 2254922**	276.000	46.00	82.800	2.110.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
8	**50C- 2254923**	318.000	53.00	95.400	2.428.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
9	**50C- 2254924**	230.000	39.00	69.000	2.658.000	5.897	30.00%	**VIS REN.URB**
10	**50C- 2254925**	**390.000**	**65.00**	117.000	3.048.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
11	**50C- 2254926**	276.000	46.00	82.800	3.324.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
12	**50C- 2254927**	318.000	53.00	95.400	3.642.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
13	**50C- 2254928**	230.000	39.00	69.000	3.872.000	5.897	30.00%	**VIS REN.URB**
14	**50C- 2254929**	**390.000**	**65.00**	117.000	4.262.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
15	**50C- 2254930**	276.000	46.00	82.800	4.538.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
16	**50C- 2254931**	318.000	53.00	95.400	4.856.000	**6.000**	30.00%	**NO VIP/VIS**
17								

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESPUESTO DE VENTAS**	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) **TELEFOX S.A.S.**					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA **EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA**	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 **1081.71**	5. ÁREA DEL LOTE m2 **314.81**	6. APARTAMENTOS **16**	7. CASAS **0**	8. LOTES **0**
3. DIRECCION DEL PROYECTO DE VIVIENDA **CALLE 72 A # 72 A - 36**	9. FECHA DE ELABORACIÓN **2025-sep-04**	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO **2025-ene**	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO **2025-dic**	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO **2025-dic**	

Total Ventas: 4.856.000

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	ene-2025; feb-2025	mar-2025; abr-2025	may-2025; jun-2025	jul-2025; ago-2025	sep-2025; oct-2025	nov-2025; dic-2025	ene-2026; feb-2026	mar-2026; abr-2026	may-2026; jun-2026	jul-2026; ago-2026	sep-2026; oct-2026	nov-2026; dic-2026	ene-2027; feb-2027	mar-2027; abr-2027	may-2027; jun-2027	jul-2027; ago-2027	sep-2027; oct-2027	nov-2027; dic-2027	ene-2028; feb-2028	mar-2028; abr-2028	may-2028; jun-2028
FUENTES				**Bimestre 0**	**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
16. TERRENOS	1.100.000	1.100.000	0.000	1.100.000																					
17. RECURSOS PROPIOS	1.020.405	1.020.405	0.000		600.000	110.000	77.600	77.600	77.600	77.605															
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																						
19. CREDITO PARTICULARES	908.615	908.615	0.000			500.000	81.619	109.000	109.046	108.950															
20. VENTAS FINANCIACIÓN	0	0	0.000																						
21. VENTAS PROYECTO	4.856.000	4.856.000	0.000								3.500	390.000	996.500	3.466.000	-	-	-	-							
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000																						
23. TOTAL FUENTES	**7.885.020**	**7.885.020**	**0.000**		**600.000**	**610.000**	**159.219**	**186.600**	**186.646**	**186.555**	**3.500**	**390.000**	**996.500**	**3.466.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS					**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
24. TERRENOS	1.100.000	1.100.000	0.000											1.100.000											
25. COSTOS DIRECTOS	1.807.150	1.807.150	0.000		-	110.000	140.000	140.000	140.000	139.000	3.500	69.150	975.500	90.000											
26. COSTOS INDIRECTOS	12.000	12.000	0.000							7.000				5.000											
27. GASTOS FINANCIEROS	79.870	79.870	0.000			-	13.320	13.320	13.320	13.320	-	12.590	9.000	5.000	-	-									
28. GASTOS DE VENTAS	30.000	30.000	0.000			-	5.899	6.029	6.029	34	-	9	12.000	-	-	-									
29. RECURSOS PROPIOS	1.020.405	1.020.405	0.000				-	-	-	-	-	-	-	1.020.405	-	-									
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																						
31. CREDITO PARTICULARES	908.615	908.615	0.000											908.615											
32. OTROS PAGOS (**)	1.100.000	1.100.000	0.000		500.000							300.000		300.000											
33. TOTAL USOS	**6.058.040**	**6.058.040**	**0.000**		**500.000**	**110.000**	**159.219**	**159.349**	**159.349**	**159.354**	**3.500**	**381.749**	**996.500**	**3.429.020**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**1.826.980**	**1.826.980**			**100.000**	**500.000**	**0**	**27.251**	**27.297**	**27.201**	**0**	**8.251**	**0**	**36.980**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar): Este registro no corresponde a un egreso adicional del proyecto, sino a la valorización del terreno como parte de la inversión total.

36. OBSERVACIÓN: DIANA LUCIA LAMPREA IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANIA NO. 66.983.209 ADQUIERE EL 30% DEL VALOR DEL PROYECTO HACIENDO LOS APORTES PROVENIENTES DE RECURSOS PROPIOS

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS** RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	**FECHA:** 11-10-2024 **CÓDIGO PM05-FO124** **VERSIÓN 7**

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	16
DIRECCIÓN:	CALLE 72 A # 72 A - 36		
CONSTRUCTORA:	TELEFOX S.A.S.		
FECHA (dd-mm-aa):	29 DE JULIO DE 2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? — SI ☐ NO ☑

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? — SI ☑ NO ☐

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? — SI ☐ NO ☑

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?: — SI ☐ NO ☑
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? — SI ☐ NO ☑

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? — SI ☑ NO ☐

Seleccione de que tipos:

° Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.	☐
° Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto	☐
° Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)	☐
° Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo	☐
° Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L |Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.	☑
° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos	☐
° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales	☑
° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.	☑
° Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.	☑

2.7. CIMENTACIÓN — Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación con pilotes incados, viga de amarre corrida -1.20m y placa flotante
Materiales como Acero estructural certificado, cemento con certificaciones INCONTEC, agregados como Arena, Mixto, Gravilla

2.8. PILOTES — SI ☑ NO ☐ Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes incados
Materiales: Varilla 1/2, cemento, arena y gravilla

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura aporticada (Vigas y columnas fundidas en obra)
MATERIALES: Cemento, arena, gravilla, Varilla 3/4, 5/8, 1/2

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA [ ] SI [ ] NO Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo en arcilla ubicado en la fachada

2.10.2. BLOQUE [x] SI [ ] NO Tipo de bloque y localización:

Muros exteriores y divisorios bloque #4 y #5

2.10.3. OTRAS DIVISIONES [ ] SI [x] NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES
En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Pañete en arena de peña. Arena de rio y cemento en todos los muros

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO [x] SI [ ] NO **LAMINA COLD ROLLED** [ ] SI [x] NO
P.V.C. [ ] SI [x] NO **OTRA** [ ] SI **Cual?**

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Vidrio laminado y marco en aluminio
Espesor del vidrio: 3mm+3mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

Enchape nacional, ladrillo portante Santa Fe y concreto a la vista

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

GARAJE: Tablon en arcilla
HALL DE APTOS Y TERRAZA: Enchape Nacional y boquilla

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:
Placa aligerada

Cubierta Verde [ ] SI [x] NO Porcentaje del área de cubierta útil: 90%

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

Escalera fundida en sitio con Arena, cemento, gravilla. Hierro

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

Bloque, pañete y baranda en acero y vidrio templado

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

Tanque COLTANQUE

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"
[ ] SI [x] NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?
[ ] SI [x] NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	SI	NO	Ascensor con un pozo de 2x2. Capacidad de 630KG
3.2. VIDEO CAMARAS	SI	NO	Sistema de camaras de seguridad inalambricas en zonas comunes
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	SI	NO	Puerta de acceso vehicular y peatonal electricas
3.4. PARQUE INFANTIL	SI	NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	SI	NO	
3.6. GIMNASIO	SI	NO	
3.7. SAUNA	SI	NO	
3.8. TURCOS	SI	NO	
3.9. PISCINA	SI	NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI	NO	1 Parqueadero de movilidad reducida
3.11. PARQUEO VISITANTES	SI	NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	SI	NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	SI	NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*k? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

Closet madera aglomerada 15MM

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:

Puertas entamboradas en MDF

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Madera maciza y chapa de seguridad

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar :
4.5.1. ZONAS SOCIALES	ENCHAPE NACIONAL Y BOQUILLA
4.5.2. HALL'S	ENCHAPE NACIONAL Y BOQUILLA
4.5.3. HABITACIONES	PISO SPC
4.5.4. COCINAS	PISOSPC
4.5.5. PATIOS	PISO SPC

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

ladrillo a la vista y pintura sobre pañete

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	estuco, pañete y pintura
4.7.2. HABITACIONES	estuco, pañete y pintura
4.7.3. COCINAS	estuco, pañete y pintura
4.7.4. PATIOS	enchape ceramica nacional

4.8. COCINAS			Características:
4.8.1. HORNO	SI	NO	
4.8.2. ESTUFA	SI	NO	Estufa 4 puestos
4.8.3. MUEBLE	SI	NO	Madera aglomerada de 15mm en RH
4.8.4. MESÓN	SI	NO	Meson en marmol
4.8.5. CALENTADOR	SI	NO	
4.8.6. LAVADERO	SI	NO	

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

4.9. BAÑOS

Características:

4.9.1. MUEBLE	SI	NO	Madera aglomerada de 15mm en RH
4.9.2. ENCHAPE PISO	SI	NO	Ceramica Nacional
4.9.3. ENCHAPE PARED	SI	NO	Ceramica Nacional
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	SI	NO	Divisón en vidrio templado
4.9.5. ESPEJO	SI	NO	Espejo pulido y brillado de 5mm
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	SI	NO	Detalle del consumo Litros por Descarga:
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	SI	NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	SI	NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	SI	NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

4.10. ILUMINACION

Características:

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	SI	NO	PANEL LED 12W				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	SI	NO	PANEL LED 12W				
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	SI	NO	PANEL LED 18W				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	SI	NO	PANEL LED 18W				
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	SI	NO	Temporizador	SI	NO	Sensor	SI NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	SI	NO	Temporizador	SI	NO	Sensor	SI NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	SI	NO	Temporizador	SI	NO	Sensor	SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) SI NO

Características:

4.11.1. HABITACION	SI	NO	
4.11.2. ESTUDIO	SI	NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	SI	NO	

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACIÓN	PÁGINA	
Curadora Urbana 1	11001-1-24-0770	1	
Modificación de Licencia Vigente No.	FECHA DE RADICACIÓN		
11001-1-24-1909			
Modifica Licencia No. 11001-2-22-3659 Expedida: 16-Dic-22 Ejecutoriada 27-Dic-22 Vigencia 27-Dic-25	01-08-2024		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 DIC 2024 / FECHA DE EJECUTORÍA: 13 ENE 2025	RADICACIÓN DEBIDA FORMA		
	05-08-2024		
Dirección: KR 72A 72A 36(ACTUAL)			

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideracion al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE), APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE CONSISTE EN CAMBIOS DE LA VOLUMETRIA APROBADA EN GESTIÓN ANTERIOR Y REDISEÑO INTERNO DE LA MISMA PARA GENERAR CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA ADICIONALES; SE AMPLIA EL REMATE DEL PUNTO FIJO. EL PROYECTO FINAL CORRESPONDE A UNA EDIFICACIÓN DE CINCO PISOS, INCLUIDO UNO (1) NO HABITABLE DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, PARA DIECISEIS (16) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), PREVÉ OCHO (8) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, UNO (1) PARA VISITANTES HABILITADO PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y CUATRO (4) CUPOS PARA BICICLETAS. para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 72A 72A 36 con CHIP AAA0061KDPP y matricula(s) inmobiliaria(s) 50C162456 en el lote(s) 19 (CAT), manzana(s) 035 (CAT) de la urbanización SANTA MARÌA 1ª Y 2ª SECTOR (Localidad ENGATIVÁ). Titular(es): TELEFOX SAS (CC/NIT 900229496-9) Rep. Legal: ROJAS ZORRO RAFAEL ANTONIO (CC/NIT 19445558). Constructor Responsable: LAMPREA PARDO DIANA LUCIA CC. 66983209 Mat. A25052003-66983209

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 190/2004)	UPZ No 30 (BOYACA REAL)		SEC. NORM: 8-USOS: III EDIFIC ÚNICO		
e. AREA ACTIVIDAD:	COMERCIO Y SERVICIOS		f. ZONA:	COMERCIO CUALIFICADO	
g. TRATAMIENTO:	RENOVACIÓN URBANA		h. MODALIDAD:	DE REACTIVACIÓN	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE 300 /	

1.2 ANTECEDENTES

No. Licencia Anterior 11001-2-22-3659	Fecha Expedición: 2022-12-16	Referencia Radicación: 11001-2-22-0822

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demanda:	C	Sistema:	Loteo Individual
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRI/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	3		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	16	8	1	4				

Usos especificos: **VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS)**

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA								TOTAL INTERVENIDO
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	
LOTE 314.81	VIVIENDA	0.00	0.00	2.05	2.05	0.00	1079.66	0.00	1081.71
SOTANO(S) 0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO 0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO 211.15	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES 870.56	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO 1081.71	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	2.05	2.05	0.00	1079.66	0.00	1081.71
LIBRE PRIMER PISO 103.66	GESTION ANTERIOR	1079.66		N/A		N.A.	METROS CERRAMIENTO		G.A.

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA		
a. No. PISOS HABITABLES	4	
b. ALTURA MAX EN METROS	15.20	
c. SÓTANOS	NO	
d. SEMISÓTANO	NO	
e. No EDIFICIOS	1	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.68	
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.39	

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	Mts	%
ZONAS VERDES Y RECR.	58.01	67.98
SERVICIOS COMUNALES	30.20	35.39
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A

4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA	CONTINUA	
b. AISLAMIENTO	Mts	NIVEL
a. LATERAL	N.A.	N.A.
b. LATERAL 2	N.A.	N.A.
c. POSTERIOR	4.00 (G.A.)	TERRENO
d. POSTERIOR 2	N.A.	N.A.
e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.	N.A.
f. EMPATES PATIO	N.A.	N.A.
g. OTROS	N.A.	N.A.

4.5 ESTRUCTURAS	
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA FLOTANTE + PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORT EN CONCRETO DMO
c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA
d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO
e. ANÁLISIS SISMICO	FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE
f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL
g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI

4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO
a. ANTEJARDIN
3.50 MTS POR CL72A (G.A.)
N.A
b. CERRAMIENTO
NO
c. VOLADIZO
0.80 MTS POR CL72A (G.A.)
N.A
d. RETROCESOS
DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
N.A.
N.A.: No aplica, G.A.:Gestion(es) anterior(es)
EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ESTRUCTURALES (20) / PLANOS ALINDERAMIENTO (2) / PLANOS ARQUITECTONICOS (4) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (3) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CÁLCULO (1) / PROYECTO DIVISIÓN (1)

6. PRECISIONES

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN GESTION ANTERIOR. 2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 10.2 DEL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 263 DE 2023 Y REGLAMENTACIÓN QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LOS ANDENES, ASI COMO LOS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 145 DEL DECRETO 555 DE 2021. 3. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). 4. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. . .

VIGENCIA Y PRÓRROGA: LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE LA LICENCIA Nº 11001-2-22-3659

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Juridica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora

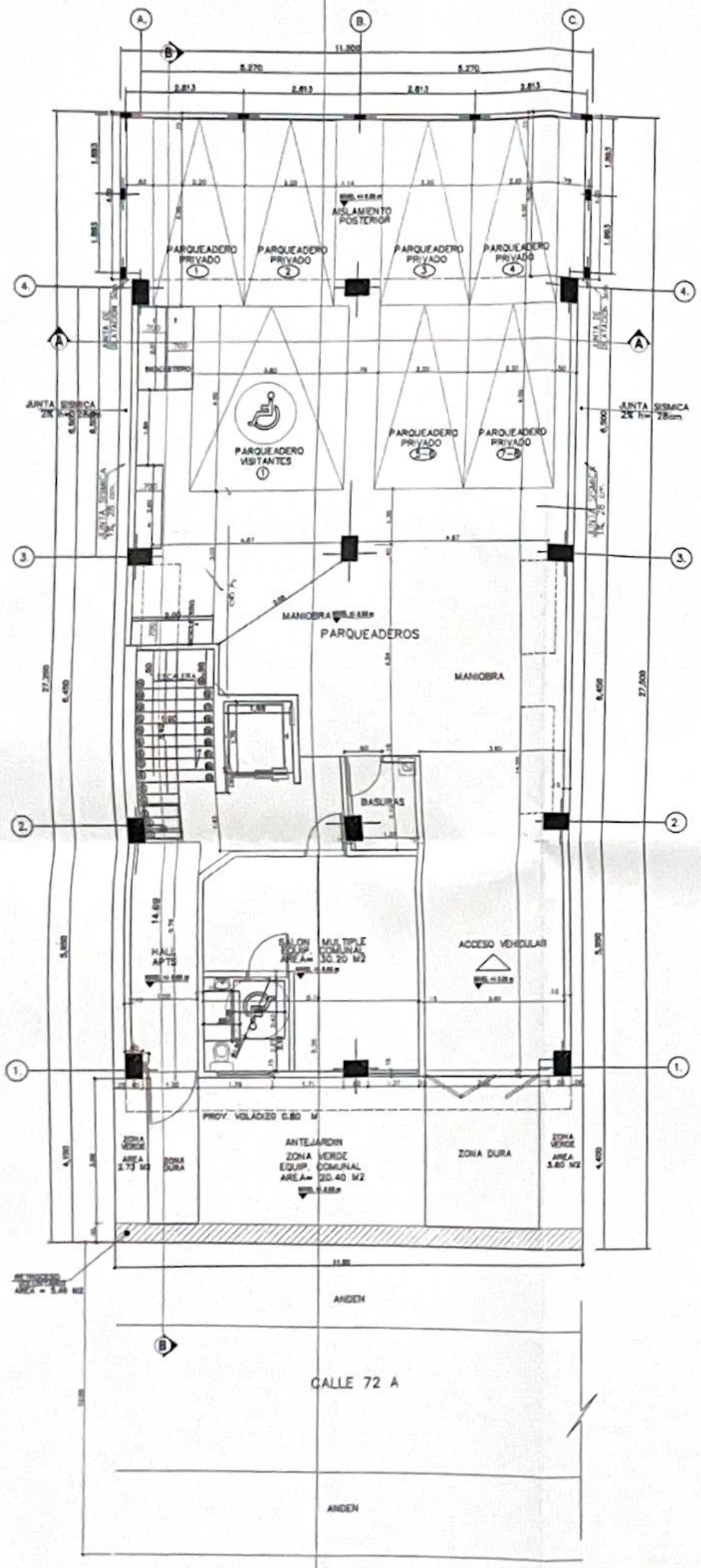
	Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN	No DE RADICACION	PÁGINA
	Curadora urbana 1	11001-1-24-0770	2
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-1-24-1909		FECHA DE RADICACION	
Modifica Licencia Vigente. 11001-2-22-3659 Expedida: 16-Dic-22 Ejecutoriada: 27-Dic-22 Vigencia: 27-Dic-25		05-08-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 DIC 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 13 ENE 2025	CATEGORÍA: V	
Dirección: KR 72A 72A 36(ACTUAL)			

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

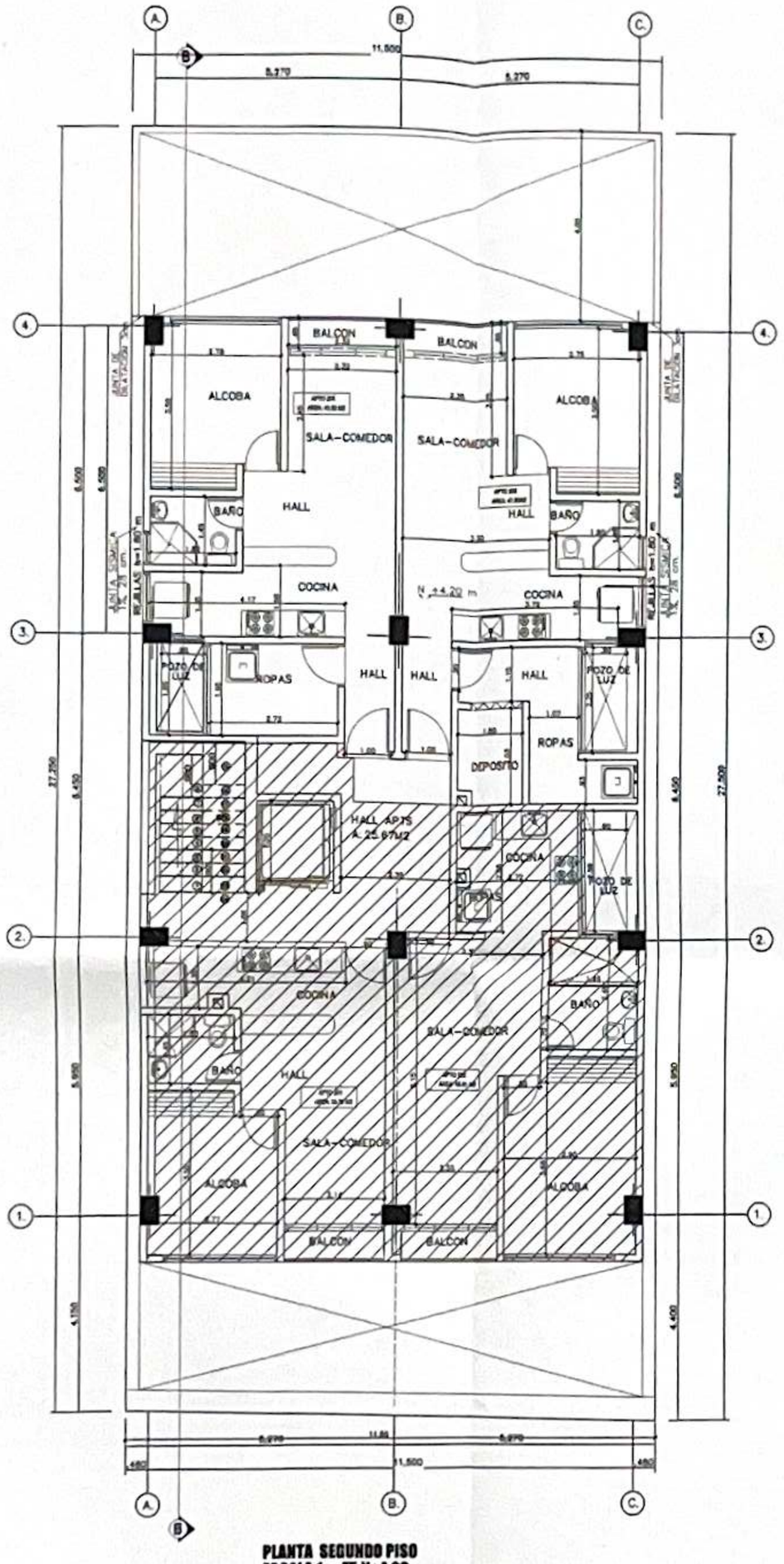
IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	24320005264	2024-12-17	2024-12-18	2.05	$61.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

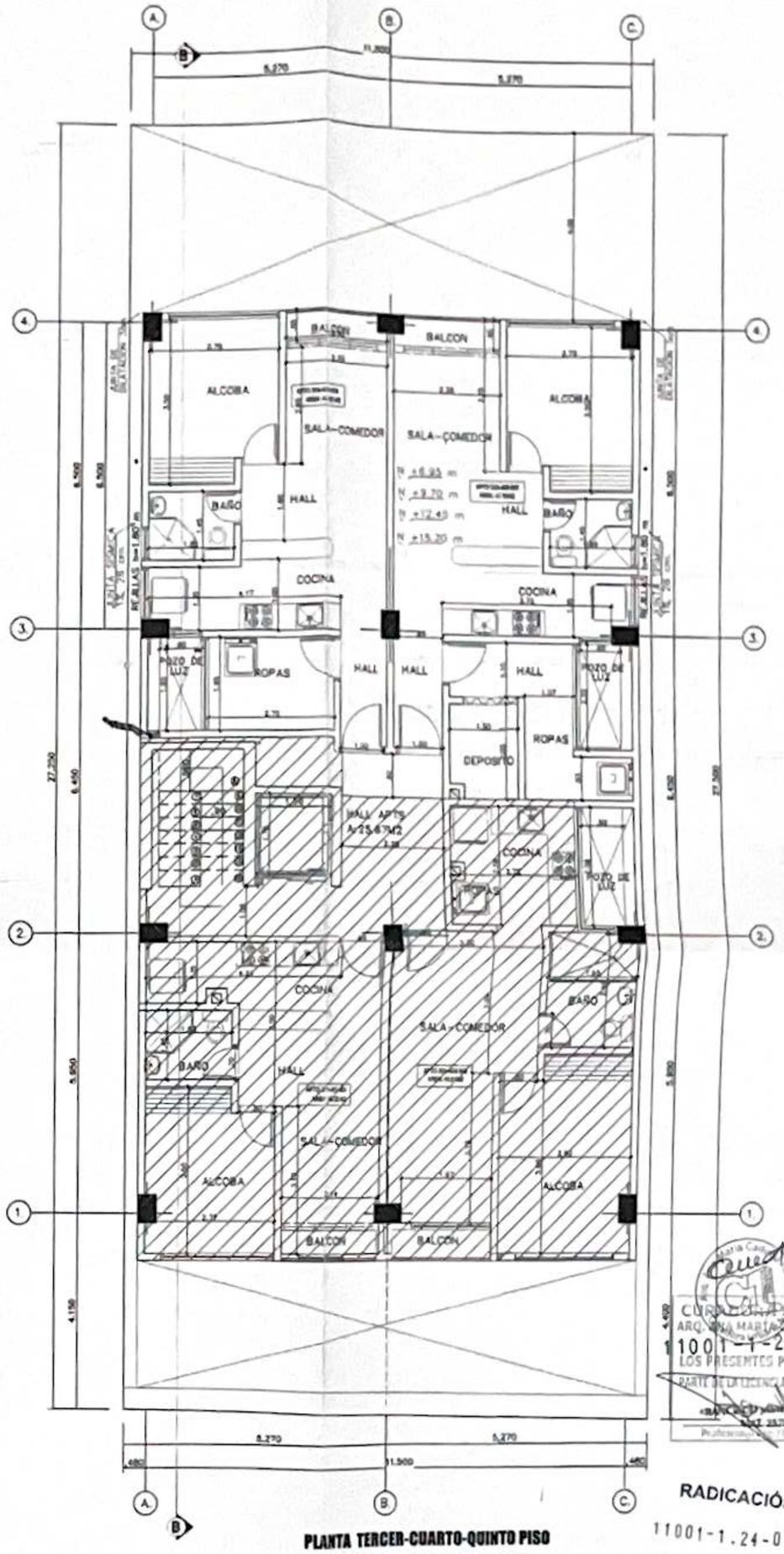
1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4.Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.



PLANTA PRIMER PISO
ESCALA 1__75 NIVEL +/- 0.00 m



PLANTA SEGUNDO PISO
ESCALA 1__75 N+4.20



PLANTA TERCER-CUARTO-QUINTO PISO
ESCALA 1__75 N+6.95+9.70+12.45

EXPEDIDA
18 DIC 2024

CURADURIA ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
11001-1-24-1909
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.

RADICACIÓN No.
11001-1.24-0770
Arq. Ana María Cadena Tobón
04 OCT

AREA MODIFICADA

DISTACIA DE RECORRIDOS	
QUINTO PISO A ESCALERA EVACUACION	11.62 M2
ESCALERA * 4 pisos	28.80 M2
ESCALERA-ACCESO PPAL	14.69 M2
TOTAL RECORRIDO DE EVACUACION	85.11 M2

DIANA LUCIA LAMPREA
ARQUITECTA
TEL: 2246932 - 3002742065

EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA

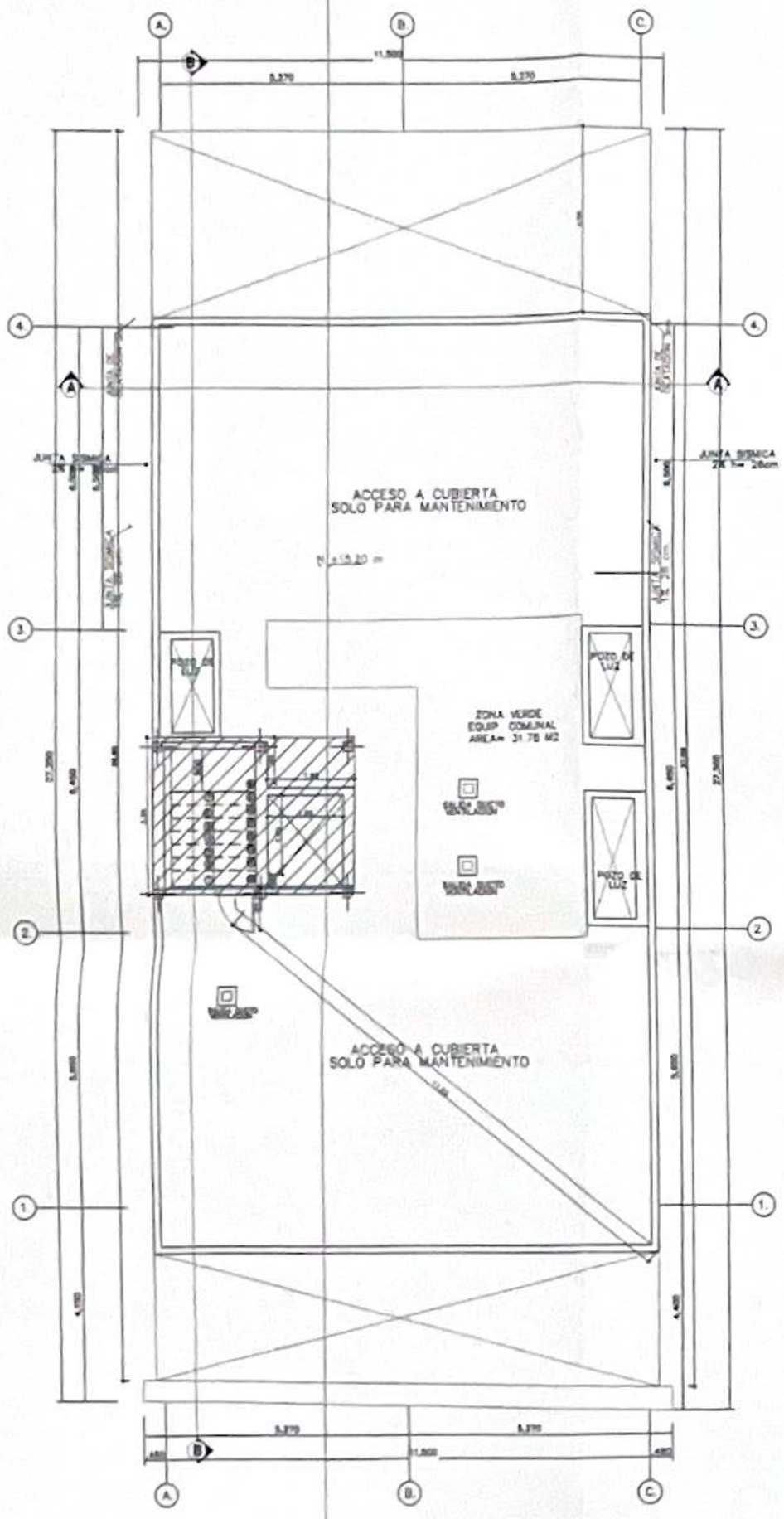
PROPIETARIOS: TELEFOX S.A.S.

LOCALIZACION: Calle 72A No. 72A-36

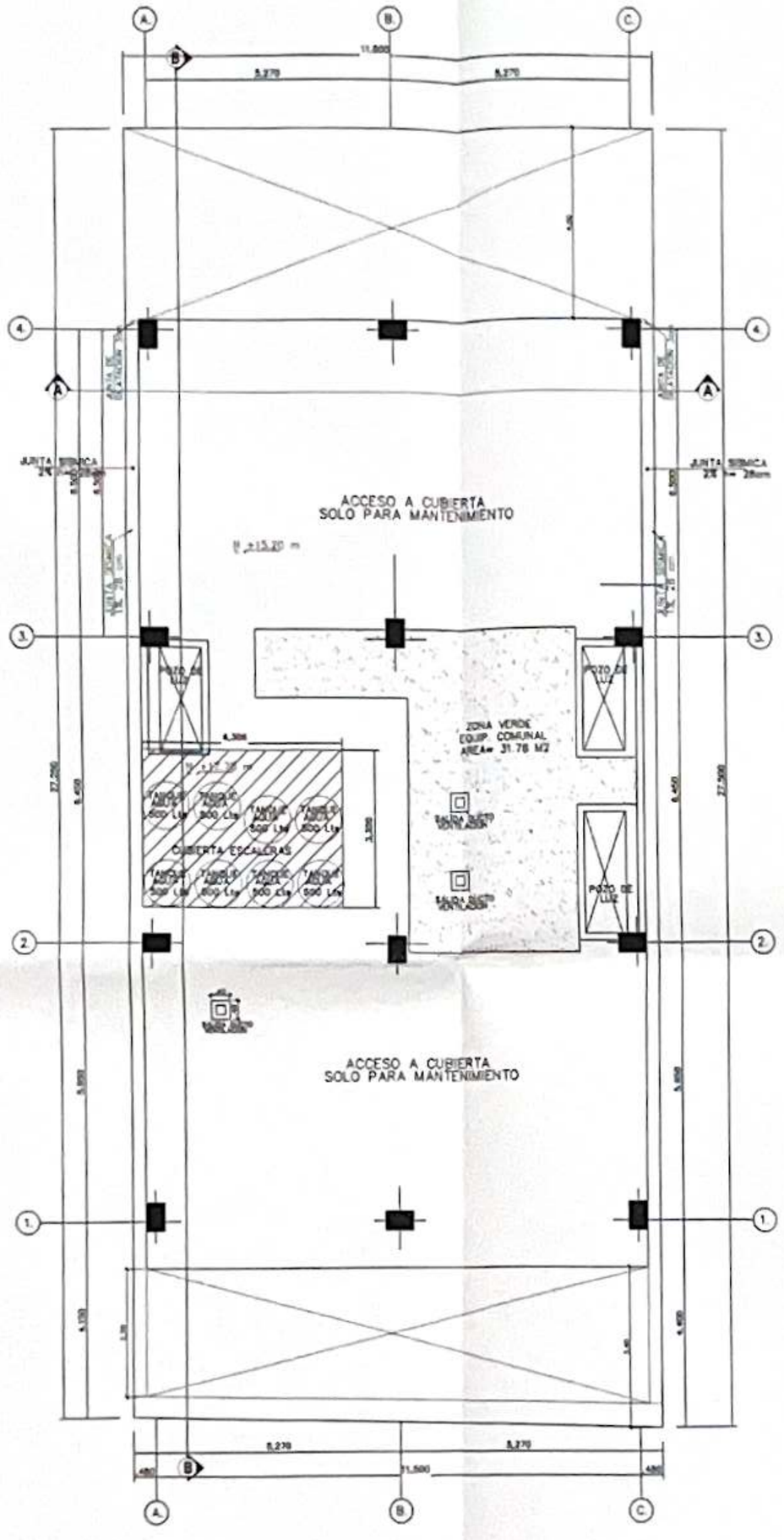
CONTENIDO: PLANTA 1er PISO, PLANTA 2do piso, Planta Tipo 3 A 5 piso.

EXPEDIENTE: 11001-1-24-0770 | ESC: 1 : 75 | PLANO: A 1/4

PROYECTISTA:
ARQ. DIANA LUCIA LAMPREA
MT.P. A25052003-66983209



PLANTA DE CUBIERTA
ESCALA 1.....75 N+ 15.20



PLANTA CUBIERTA ESCALERA
ESCALA 1.....75 N+17.75

	AREAS APROBADAS 1ERA GESTION	AREAS A MODIFICAR	AREAS A AMPLIAR	CONSOLI-DADO	AREA A DESCONTAR	AREA INDICE CONSTRUCCION
AREA LOTE	314.81 m2	———	———	314.81 m2	———	———
RETROCESO VOLUNTARIO	5.46 m2	———	———	5.46 m2	———	———
AREA LIBRE PRIMER PISO	103.68 m2	———	———	103.68 m2	———	———
AREA CONSTRUIDA 1ER PISO	211.15 m2	211.15 m2	———	211.15 m2	211.15 m2	———
AREA CONSTRUIDA 2do PISO	214.07 m2	214.07 m2	———	214.07 m2	25.67 m2	188.40 m2
AREA CONSTRUIDA 3er PISO	214.07 m2	214.07 m2	———	214.07 m2	25.67 m2	188.40 m2
AREA CONSTRUIDA 4to PISO	214.07 m2	214.07 m2	———	214.07 m2	25.67 m2	188.40 m2
AREA CONSTRUIDA 5to PISO	214.07 m2	214.07 m2	———	214.07 m2	25.67 m2	188.40 m2
AREA CONSTRUIDA sobre-cubierta	12.23 m2	12.23 m2	2.05 m2	14.28 m2	14.28 m2	———
AREA TOTAL CONSTRUIDA	1079.66 m2	1079.66 m2	2.05 m2	1081.71 m2	328.11 m2	753.60 m2

16 UNIDADES DE VIVIENDA 668.72 M2/BD*10=83.34M2

	EXIGIDO	PROPUESTO
ZONAS VERDES	40% =33.33 M2	67.66% =56.01M2
SERVICIOS COMUNALES	15% =12.50 M2	36.34%= 30.20M2
TOTAL		105.94%=88.21 M2

	% PERMITIDO	M2	%PROPUESTO	M2
INDICE DE OCUPACION	0.70	220.38	0.67	211.15
INDICE DE CONSTRUCCION	3.00	944.43	2.39	753.60

CUADRO DE PARQUEADEROS EXIGIDO / PROPUESTO

VIVIENDA MULTIFAMILIAR 18 UNIDADES	PRIVADOS = 1 XC/2 VIV.	9 = 9
	VISITANTES = 1 X C/ 10 VIV.	= 1
	Bicicleteros =1XC/2Parqueaderos	4=4

CURADURIA URBANA 1
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
11001-1-24-1909
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.

RADICACIÓN No. 11001-1-24-0770
Arq. Ana María Cadena Tobón
04 OCT 2024
EXPEDIDA
18 DIC 2024

DIANA LUCIA LAMPREA
ARQUITECTA
TEL 2346932 - 3002742088

EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA

PROPIETARIO: TELEFOX S.A.S.

LOCALIZACION: Calle 72A No. 72A-38

PROYECTISTA:

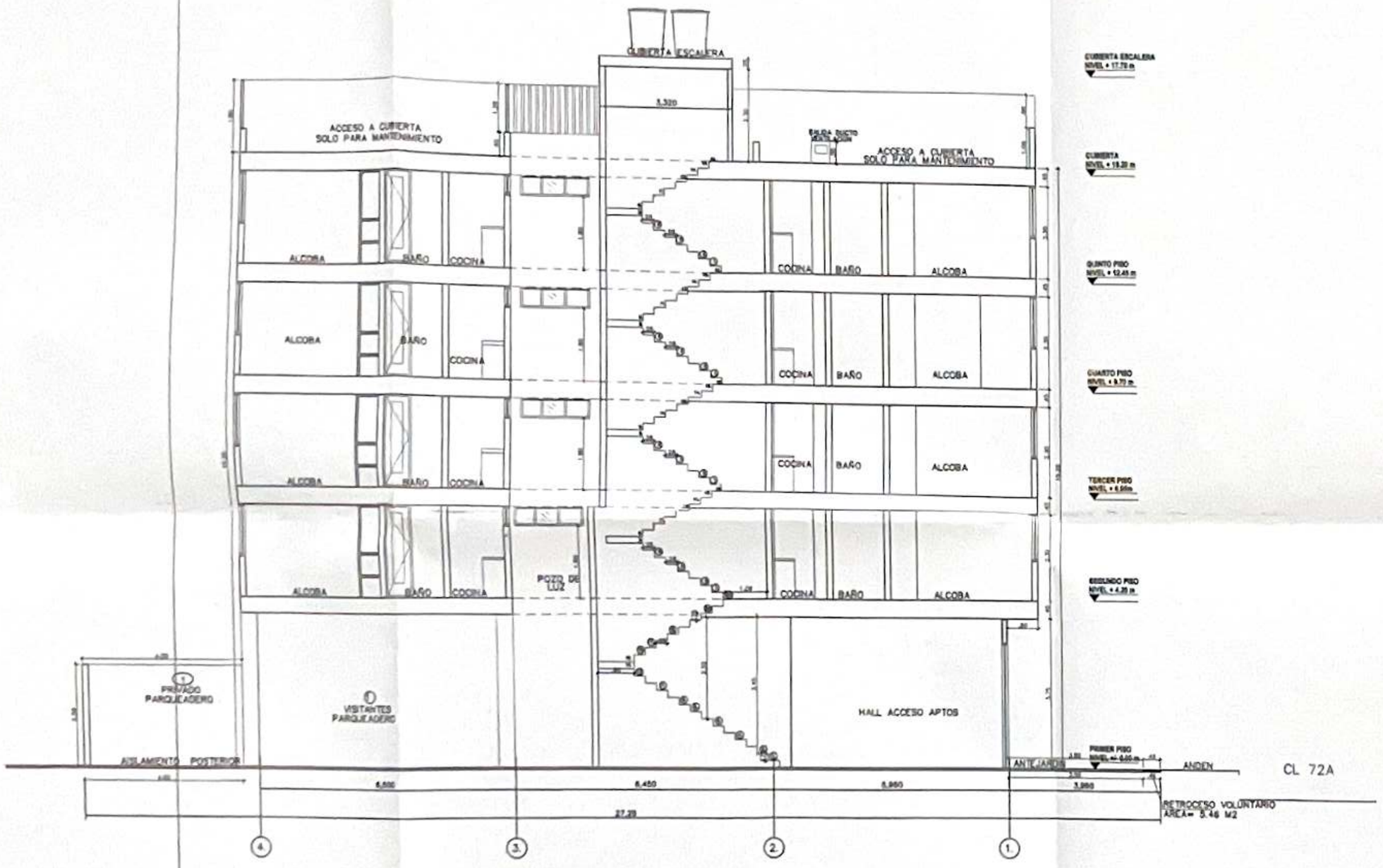
CONTENIDO:
PLANTA CUBIERTA, PLANTA SOBRE-CUBIERTA, CUADROS DE AREAS

EXPEDIENTE: 11001-1-24-0770

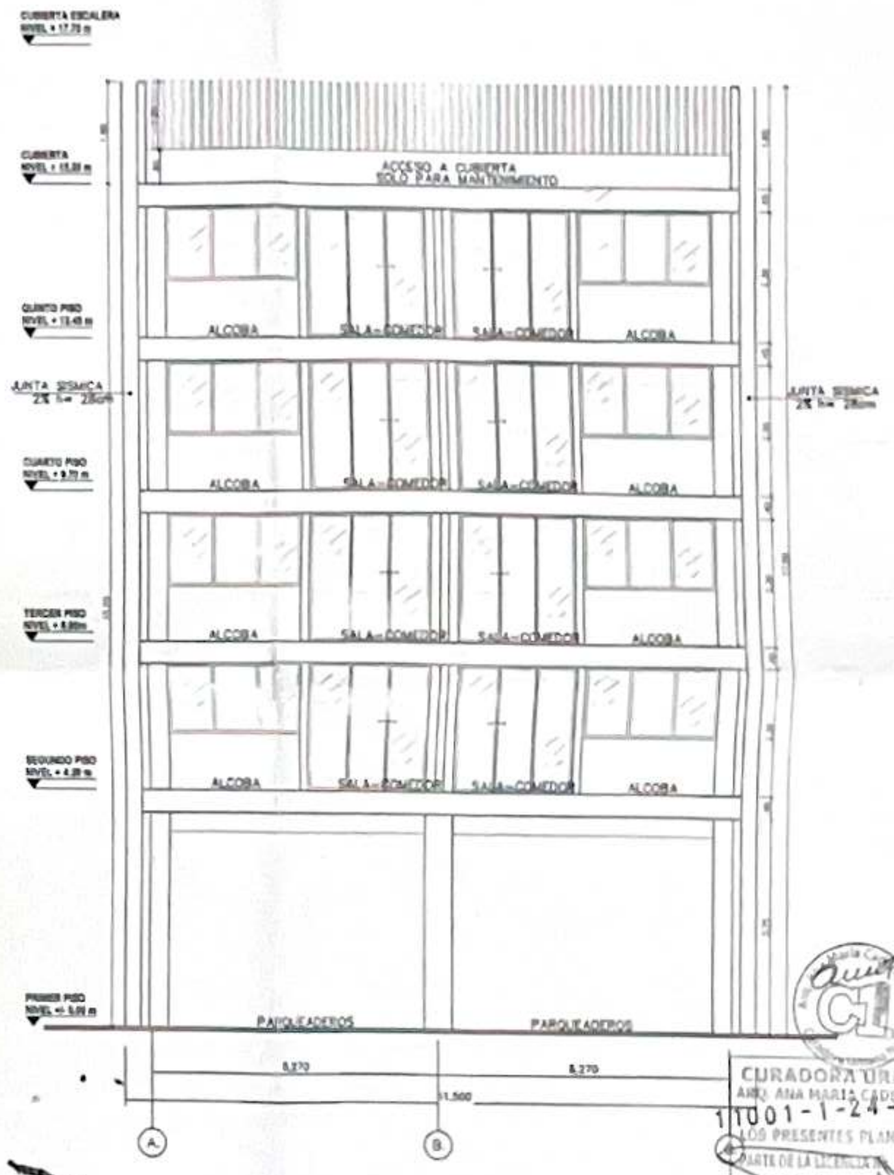
ESC: 1 : 75

PLANO: A 2/4

ARQ DIANA LUCIA LAMPREA
MT.P A2585200S-68983209



CORTE LONGITUDINAL B-B
ESCALA 1__75



CORTE TRANSVERSAL A-A
ESCALA 1__75

CURADORA URBANA 1
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
11001-1-24-1909
LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA No.

RADICACIÓN No.
11001-1.24-0770 b
Arq. Ana María Cadena Tobón
04 OCT 2024
EXPEDIDA
10 DIC 2024

DIANA LUCIA LAMPREA
ARQUITECTA
TEL. 2246932 - 3002742086

EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA

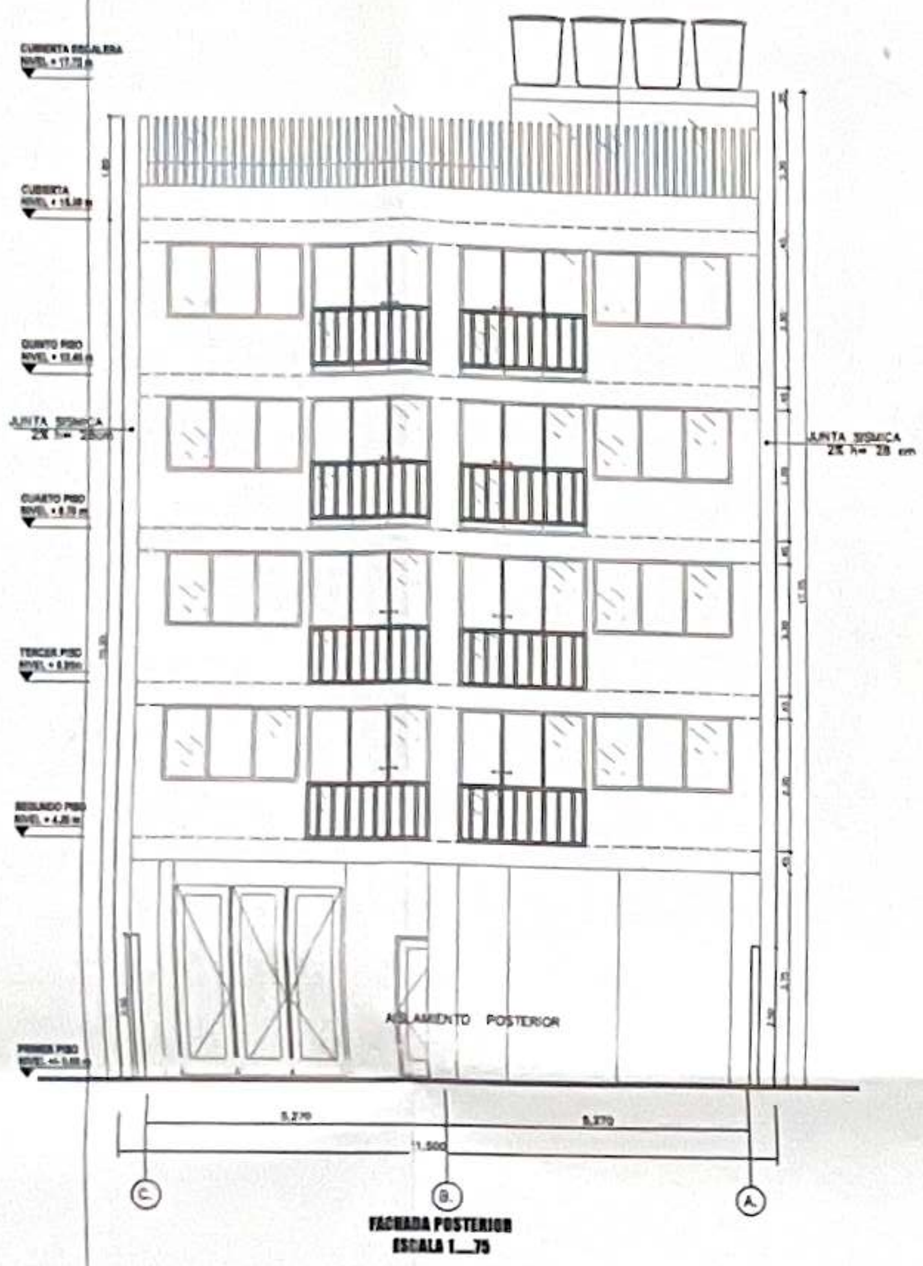
PROPIETARIO: TELEFOX S.A.S.

LOCALIZACION: Calle 72A No. 72A-36

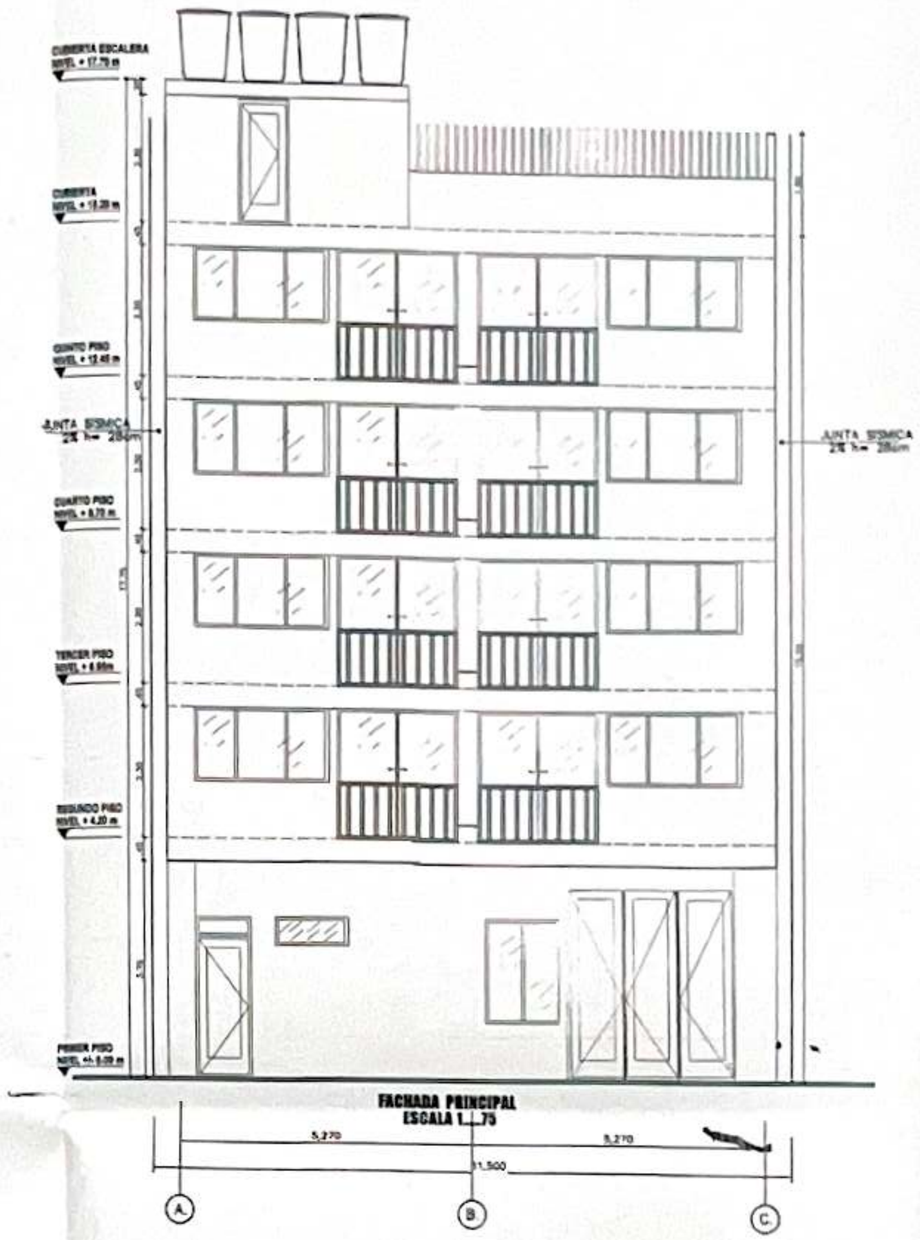
CONTENIDO: CORTE LONGITUDINAL Y CORTE TRANSVERSAL

EXPEDIENTE: 11001-1-24-0770 | ESC 1 75 | PLANO A 3/4

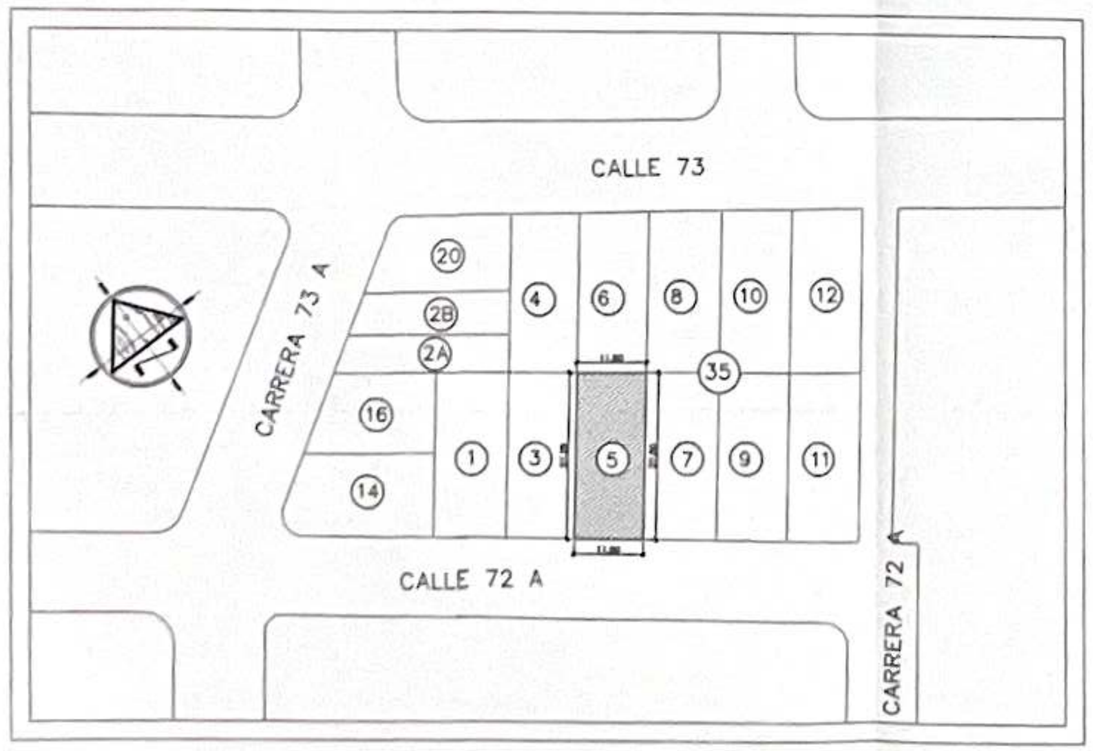
PROYECTISTA:
ARQ. DIANA LUCIA LAMPREA
MT.P. A25052003-66983209



FACHADA POSTERIOR
ESCALA 1__75



FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1__75



CURADORA URBANA 1
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
11001-1-24-1909
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.

RADICACIÓN No.
11001-1.24-0770
Arq. Ana María Cadena Tobón

8 OCT 2024 EXPEDIDA
18 DIC 2024

DIANA LUCIA LAMPREA
ARQUITECTA
TEL. 2346932 - 3002742065

EDIFICIO MULTIFAMILIAR LUANA

PROPIETARIO: TELEFOX S.A.S.

LOCALIZACION: Calle 72A No. 72A-38

PROYECTISTA:

CONTENIDO: FACHADA POSTERIOR. FACHADA PRINCIPALY LOCALIZACION.

EXPEDIENTE: 11001-1-24-0770

ESC: 1 : 75 PLANO: A 4/4

ARQ.DIANA LUCIA LAMPREA
MT.P. A25052003-66983208